

Handläggare
Christine Markvi
Telefon 08-508 275 46**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sättra Gård 1 i stadsdelen Sättra (cirka 50 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Tf. avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 50 bostäder inom fastigheten Sättra gård 1 vid korsningen Sättravarvsvägen/Sättragårdsvägen. Inom planområdet finns idag en befintlig förskola och fortsatt behov av förskola och möjligt läge för förskola ska utredas inom planarbetet. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till trygghet och aktivitet i stadsmiljön. Den byggda miljön ska präglas av ett genomarbetat möte med platsens befintliga natur- och kulturvärden.

Fastigheten Sättra gård 1 ägs av Nordiqus Sättra Gård 1 AB.
Upplåtelseform är ej bestämt.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget, som innebär ett tillskott av bostäder i närhet till kollektivtrafik, Sättra centrum, idrott samt natur- och parkmiljöer. Fler bostäder i området ger ökat underlag för Sättra centrum. Att omvandla redan ianspråktagen mark till bostäder och gårdsytor bidrar till ett mer effektivt nyttjande av marken.

Under planarbetet ska naturvärdesinventering, kulturmiljöutredning, dagvatten- och skyfallsutredning, trafikutredning, bullerutredning samt markmiljöutredning tas fram.

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

Detaljplanens syfte är att pröva ny bostadsbebyggelse och eventuellt förskola i korsningen Sättravärvsvägen/Sättragårdsvägen. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till trygghet och aktivitet i stadsmiljön. Den byggda miljön ska präglas av ett genomarbetat möte med platsens befintliga natur- och kulturvärden. Bebyggelsen bidrar till att stärka platsens identitet och kvaliteter, och utformas utifrån ett helhetsperspektiv med en sammanhållen gestaltningsidé, samt med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Bakgrund

Plandata

Planområdet innefattar fastigheten Sättra gård 1 i korsningen Sättravarvsvägen/Sättragårdsvägen. Planområdet innehåller idag en verksamhetsbyggnad. Norra delen av fastigheten utgörs av park- och naturmark. Planområdet är cirka 4700 kvadratmeter stort.

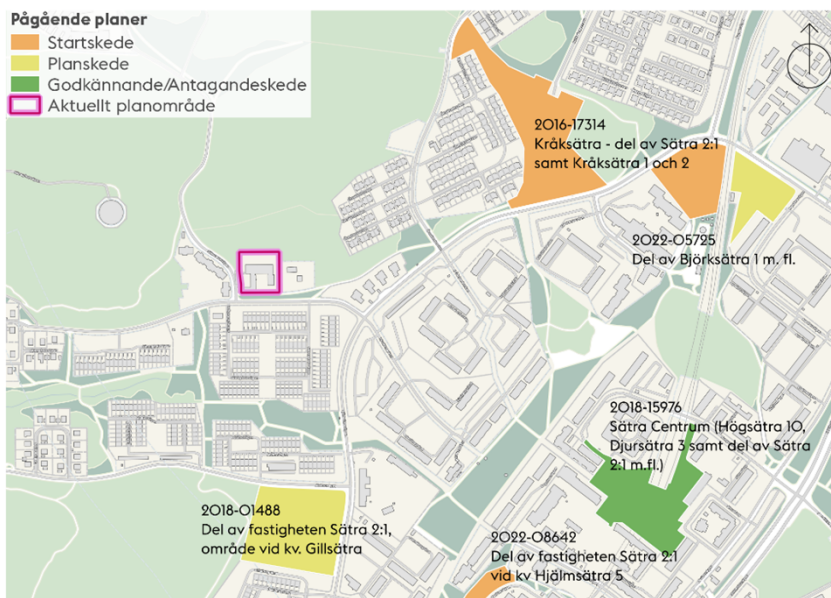


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Kråksätra, del av Sätra 2:1 samt Kråksätra 1 och 2, dnr 2016-17314, startskede, cirka 45 nya bostäder, förskola, park.
- Del av Björksätra 1 m.fl., dnr 2022-05725, planskede, cirka 140 nya bostäder.

- Del av fastigheten Sättra 2:1 område vid kv. Hjälmstätta 5, dnr 2022-08642, planskede, cirka 95 nya bostäder.
- Del av fastigheten Sättra 2:1 område vid kv. Gillsättra, dnr 2018-01488, startskede, cirka 150 nya bostäder.
- Sättra Centrum (Högsättra 10, Djursättra 3 samt del av Sättra 2:1 m.fl., dnr 2018-15976, godkännande/antagandeskede, nytt centrum med torg, fyra kvarter med cirka 600 bostäder och lokaler.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Marken är detaljplanlagd sedan tidigare och omfattas av:

- Pl 6593, laga kraft 1971-04-27, där föreslagen bebyggelse regleras som "Barnavårdsändamål". Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sättra gård 1 ägs av Nordiqus Sättra Gård 1 AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet är utpekade i översiktsplanen som område för komplettering och har god potential att möta översiktsplanens mål om en växande, sammanhängande samt klimatsmart och tålig stad. Det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter i området med komplettering av ytterligare bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott. I norr gränsar området till Sätterskogens naturreservat som en del av den regionala grönsstrukturen.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Sättra som en storskalig stadsdel. I vägledningen för de storskaliga stadsdelarna står bland annat att kompletteringsbebyggelse ska utformas ur ett helhetsperspektiv och att närliggande bebyggelse ska beaktas. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader ska tas tillvara och utvecklas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas.

Program

För Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg finns ett äldre områdesprogram som godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2007 och som endast delvis är aktuellt idag. Aktuellt område gränsar till område som i programmet är markerat som möjligt att komplettera med bostadsbebyggelse.

Fokus Skärholmen

Sättra 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.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten Sättra gård 1 är bebyggd med en verksamhetsbyggnad som tidigare har inhytt ett institutionsboende men som idag i huvudsak är tomställd. En mindre del av byggnaden innehåller en förskola med tillhörande gård och angöringsytor.

Byggnaden har eftersatt underhåll men det tekniska skicket är inte fullt utrett. Huvuddelen av byggnaden har stått tom de senaste åren. Norra delen av fastigheten utgörs av park- och naturmark och är en del av Sätterskogens naturreservat.



*Föreslaget
detaljplaneområde inom rosa*

markering.

Stadsbild och karaktär

Stadsdelen Sätra planerades och byggdes ut på 1960-talet, med tre stycken nio vånings skivhus vid centrumanläggningen omgivet av flera grupper med lamellhus i tre till fyra våningar. Radhusområdena i utkanten av stadsdelen bildar enhetliga grupper. Sätra har genomgått enstaka förtätningar under de senaste decennierna. Sätra vattentorn utgör ett landmärke med stort identitetsvärde.

Det föreslagna planområdet ligger i den nordvästra delen av Sätra vid naturreservatet Sättraskogen. Byggnaden inom fastigheten uppfördes som serviceboende eller vårdbyggnad under 1970-talet efter ritningar av arkitekt Sergej Mirelius. Byggnaden består av fyra byggnadskroppar i en till tre våningar med fasad i rött tegel, rödmålad träpanel och platsgjuten betong. Högdelen är orienterad i öst-västlig riktning och ligger nedanför en trädbevuxen södersluttning. Vinkelrät mot denna byggnadskropp är två lägre byggnadskroppar placerade så att ett gårdsrum bildas. Norra delen av fastigheten är inte bebyggd utan är en del av det sammanhängande skogsområdet inom Sättraskogen.



Vy över fastigheten Sätträgård 1 med naturreservatet som skymtar till vänster i bild, sedd från Sättravägen.



Vy över fastigheten Sättra gård 1 med vattentornet i bakgrunden, sedd från Sättragårdsvägen.

Öster om aktuell fastighet ligger Sättra gård. Gården var omnämnd redan under 1300-talet, men har anor i förhistorisk tid. Sättra gårds bevarade mangårdsbyggnad med flygel uppfördes på 1700-talet. Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av radhus från 1960-talet i två våningar och nyare flerbostadshus från 2010-talet i fyra till fem våningar. Söder om Sättragårdsvägen ligger en panncentral inom fastigheten Bredsättra 91 samt ett bostadshus (med koppling till Sättra gård) från 1800-talets andra hälft inom fastigheten Långsättra 2. På flera ställen möter bebyggelsen gatan med grön förgårdsmark.



Vy över fastigheten Sättra gård 2 med blåklassade Sättra gård.



Vy över fastigheten Sättra gård 1, till höger i bild och nyare omgivande bebyggelse från 2010-talet, sedd från Sättagårdsvägen.

Offentlig och kommersiell service finns i Sättra centrum som ligger cirka 900 meter från aktuellt område. Där finns handel, restauranger och service. Söder om centrum ligger Sättraskolan som är en F-9 skola med cirka 600 elever. Sättra har flera förskolor, ett äldreboende och ett vård- och omsorgsboende. Öster om föreslaget planområde ligger Sättra idrottsplats med bland annat en friidrottsarena, idrottshall, fotbollsplan och en ishall.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom det tänkta planområdet är gulklassad av Stadsmuseet, vilket innebär en positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Inga kända fornlämningar finns inom området. Sydväst om den aktuella fastigheten på motsatt sida av Sättagårdsvägen finns två fastigheter som är grönklassade av Stadsmuseet (panncentralen inom fastigheten Bredsättra 91 samt bostadshuset med koppling till Sättra gård inom Långsättra 2), vilket innebär att byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Aktuell fastighet angränsar i öster till Sättra gård med bebyggelse som är av synnerligen högt kulturhistorisk värde (blå klassificering). Även vattentornet som ligger ca 250 meter nordväst om den aktuella fastigheten har blå klassificering. Norr om planområdet ligger den kulturhistoriskt värdefulla miljön Södra Mälarstranden, Sättraskogen med mera.

Trafik och kollektivtrafik

Sättra tunnelbanestation ligger cirka 900 meter från det tänkta planområdet. Närmaste busshållplats är belägen på Björksättravägen,

cirka 200 meter från planområdet, och trafikeras av buss 135 som går mot Hägersten i ena riktningen samt Skärholmen och Vårberg centrum i andra riktningen. Längs med omgivande gator finns trottoarer. Söder om fastigheten sträcker sig en gång- och cykelväg som även fungerar som infart till intilliggande Sätra gård. Angöring sker idag från Sättravarvsvägen. Parkering sker i huvudsak på kvartersmark. En nivåskillnad finns mellan fastigheten och Sättragårdsvägen i söder.

Miljö

Det tänkta planområdets norra del ligger inom Sättraskogens naturreservat, som ingår i ett kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. Reservatet inrättades sommaren 2006 med syftet att vårda och utveckla ett naturområde som har stor betydelse för friluftsliv, rekreation och undervisning.

Naturmarken inom fastigheten ingår i ett större ädellövsområde vilket klassificeras som ekmiljö av värdeklass 2 i stadens ekdatabas. Området är även utpekad som en skyddsvärd trädmiljö av länsstyrelsen. Naturmarken utgör även ett kärnområde inom stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) med habitatnätverk för både eklevande arter, barrskogslevande fåglar, skogslevande fladdermöss samt groddjur och utgör tillsammans med omgivande grönmark en potentiell funktion för spridning.

Störningar och risker

Planområdet utsätts för trafikbuller från primärt Sättragårdsvägen. Ljudnivån är som högst 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. I planområdets södra halva samt inom Sättravarvsvägen och Sättragårdsvägen består marken av lera, varför risk för vibrationer från vägtrafik inte kan uteslutas.

Stadens skyfallsmodellering visar att det idag finns några lokala platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Det går även skyfallsstråk igenom planområdet med avvattning söderut och även mindre skyfallstråk genom området från naturmarken i norr. Vidare finns flödesvägar längs Sättragårdsvägen med relativt högt flöde.

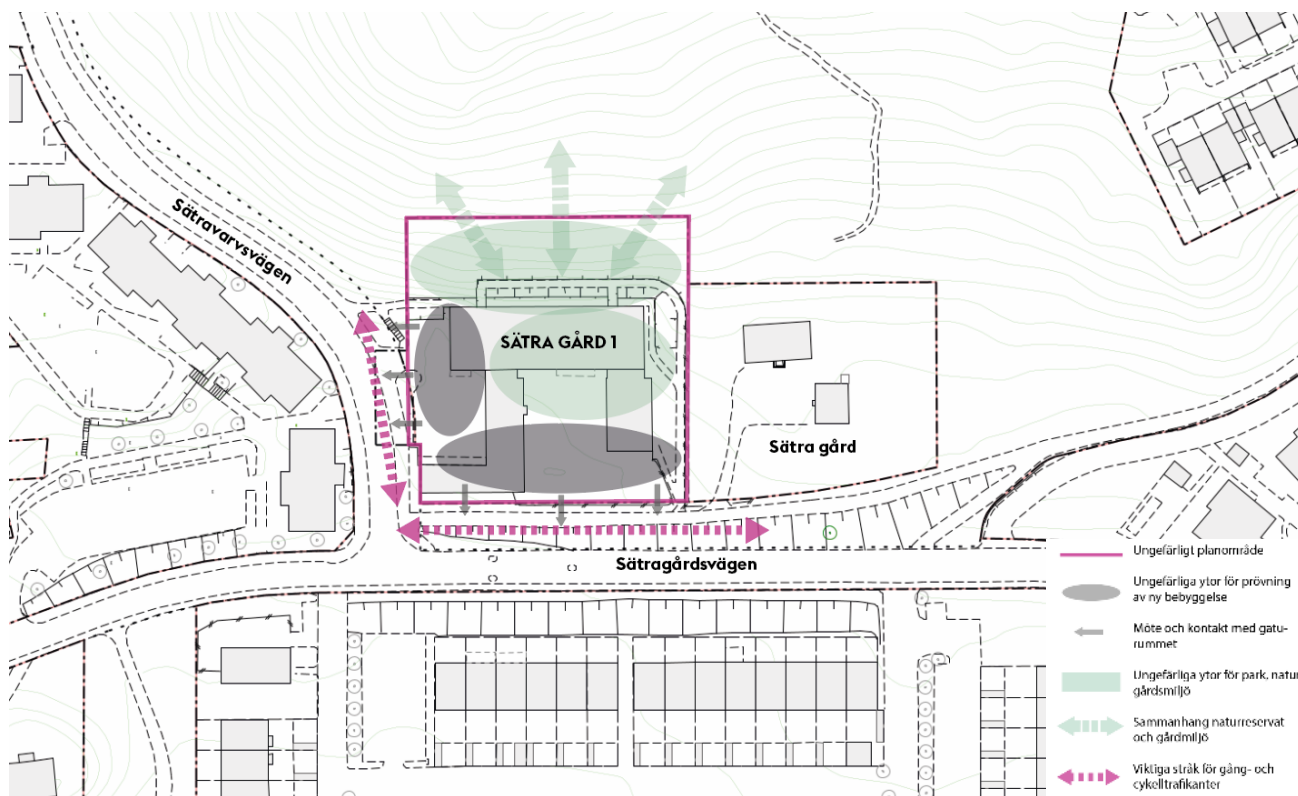
Det tänkta planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Teknisk försörjning

Längs Sättravarvsvägen och Sättragårdsvägen samt i södra delen av fastigheten Sätra gård 1 finns ledningsstråk. Kapacitetsbrist finns avseende avlopp i Sätra.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen



Principskiss för platsens utveckling framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor.

Utgångspunkten i planarbetet är att utreda ny bostadsbebyggelse med cirka 50 bostäder inom Sättra gård 1 vid Sättraväsvägen/ Sättragårdsvägen. I fastigheten finns idag en befintlig förskola och fortsatt behov av förskola och möjligt läge för förskola ska utredas inom planarbetet.

Befintlig bebyggelse avses eventuellt rivas. Bedömning av värden och tekniskt skick på befintlig byggnad bör utredas. Omfattning av eventuell rivning, delvis bevarande och påbyggnader av befintlig bebyggelse, lämplig bebyggelsestruktur och volym på platsen ska studeras inom planarbetet. Även antal lägenheter och bebyggelsens utbredning ska fortsatt utredas i planarbetet. Lämpligt avstånd mellan bebyggelse och naturreservatet behöver studeras.

Angöring ska ske via befintligt gatunät. Utgångspunkten är att parkering sker i garage med angöring via Sättraväsvägen och/eller genom parkeringsköp i närheten. Utgångspunkten är att befintlig gång- och cykelväg längs Sättragårdsvägen, vilken idag även fungerar som infart till Sättra gård, ska behållas.

Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse föreslås utformas utifrån ett helhetsperspektiv, med ett samtida uttryck och präglad av platsens värdeskapande karaktärsdrag. Mötet med naturen och den kuperade terrängen, samt intilliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse görs med omsorg och dessa element får också prägla utformning av byggnad och gårdsmiljö. Bebyggelsens placering och utbredning förhåller sig och utgår ifrån naturreservatsgränsen. Gårdsmiljön utmärks av gröna kvaliteter som bjuder in omgivande natur och grönska.

Bebyggelsen bidrar till trygghet och aktivitet i stadsmiljön och bidrar till att berika stadsrummet med byggnader som placeras i kontakt med gatan. Gestaltning av bottenvåningar mot gata bör ske med särskild omsorg, med väl gestaltade entrépartier och ett samband mellan bostaden och det som finns utanför. Vidare föreslås gaturummet ha en grön karaktär med tydligt definierad förgårdsmark där syftet är att värna och utveckla befintlig identitet i området.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Projektet väntas bidra till att komplettera Sättras befintliga bostadsbestånd och till att uppfylla bostadsmålen, med ett tillskott av cirka 50 bostäder i ett attraktivt läge i staden, nära till service, kollektivtrafik, natur och vatten.

En socialt sammanhållen stad

Ur trygghet- och jämställdhetssynpunkt är det positivt med omvandling av en relativt sluten verksamhetsbyggnad till bostadsbebyggelse, då det kan bidra till att aktivera gatorna samt att det blir fler ”ögon på gatan”.

Utformning av en kvalitativ gårdsmiljö invid Sätmaskogens naturreservat kan främja barn och ungas rörelse.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler boende i Sättra ger ett större underlag för Sättra centrum och kan möjliggöra för fler verksamheter. Förskolan bidrar med arbetsplatser och en lärande miljö för barn.

Kulturmiljö i en växande stad

Sättra gård har höga kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse invid gården kan innebära en högre bebyggelse än den som finns på platsen idag, vilket kan påverka kulturmiljövärdena negativt. Ett bebyggelseförslag behöver tas fram med utgångspunkt i platsens

kvaliteter och befintlig värdefull bebyggelse för att minimera negativ påverkan.

Arkitektur och gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen har möjlighet att bidra till en positiv upplevelse av den offentliga miljön och skapa en samtida, sammanhållen gestaltning längs Sättagårdsvägen och Sättravarsvägen med tydligt förhållningssätt till gatan, närliggande bebyggelse, park- och naturmark.

Trafik och mobilitet

Tillkommande boende i området har goda förutsättningar för ett hållbart resande med relativt god närhet till kollektivtrafik. Befintligt gatunät påverkas inte av planförslaget. Utgångspunkten är att befintlig gång- och cykelväg som sträcker sig längs med Sättagårdsvägen i söder ska vara kvar.

Angöring för bostäder och eventuell förskola ska utredas under planarbetet. Parkeringsbehov ska utredas med utgångspunkten att parkering sker i garage med angöring via Sättravarsvägen och/eller genom parkeringsköp i närheten. En utmaning är att fastigheten har en begränsad byggbar yta på grund av att den är en del av naturreservatet. Mobilitetsåtgärder kan med fördel implementeras i arbetet.

Grön och vattennära stad

Planförslaget skapar möjlighet till bostäder vid Sättraskogens naturreservat och Mälaren. Då delar av naturreservatet är beläget inom fastigheten Sättra gård 1 behöver en naturvärdesinventering för att identifiera ekologiska värden och spridningssamband tas fram i ett tidigt skede. Krav på skyddsavstånd mot naturreservatet kan påverka placering av ny bebyggelse inom fastigheten.

Kulturliv, idrott och rekreation

Fler boende intill Sättraskogen och med närhet till Sättras idrottsutbud ger möjlighet för fler människor att utöva idrott eller andra rekreativa aktiviteter i dessa miljöer.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det är viktigt att i planarbetet tidigt utreda hur tillkommande bebyggelse kan komma att påverka risken för översvämning vid skyfall. Även räddningstjänstens framkomlighet vid skyfall behöver beaktas i planarbetet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från främst Sättagårdsvägen och en del av marken inom fastigheten består av lera. En utredning

för buller och vibrationer bör därför tas fram inom planarbetet för att säkra att riktvärden kan uppfyllas.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns på platsen men kapacitet samt behov av flytt eller nyförläggning av ledningar behöver utredas under planprocessen.

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 Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	november 2024
Samråd	september 2025
Granskning	juni 2026
Antagande SBN	november 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling med bostäder på platsen. Ett tillskott av cirka 50 bostäder med närhet till en mängd olika boendekvaliteter som kollektivtrafik, service, idrott samt natur- och parkmiljöer kan bidra till att skapa långsiktigt hållbara bostäder.

Fler bostäder i området ger ökat underlag för Sättra centrum. Planen kan bidra till ökad aktivitet och trygghet längs med Sättravarvsvägen och Sättragårdsvägen. Den tillkommande bebyggelsen ska skapa en samtida sammanhållen gestaltning längs Sättragårdsvägen och Sättravarvsvägen. Kontoret bedömer att en stadsutveckling går att förena med platsens natur- och kulturmiljövärden.

Viktiga frågor att hantera i tidigt skede under kommande planarbete är bebyggelsens placering och möte med naturreservatet och intilliggande värdefull bebyggelse, natur- och kulturmiljövärden, dagvatten och skyfall, hantering av parkering, buller och vibrationer samt markmiljö.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT