

**Handläggare**  
Amanda Gordon  
Telefon 08-508 27 323**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Sigbardiorden 1 och 2 i Bredäng, Skärholmen (cirka 75 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att utveckla en kvalitativ och socialt hållbar stadsmiljö genom att pröva ny bostadsbebyggelse i en del av Bredäng med lägre lamellhus och radhus. Området är upplåtet med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Planen bedöms bidra med cirka 75 bostäder som avses upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen medför ett effektivare marknyttjande, där befintliga markparkerings- och parkeringsanläggningar på stadens mark bebyggs och parkering samordnas i garage under ny bebyggelse. Ny bebyggelse längs med Lilla Sällskapet väg bedöms även bidra till att gaturummen i Bredäng i större utsträckning upplevs som sammanlänkande offentliga rum för fotgängare. Avvägningar kring bebyggelsens skala och placering i relation till omgivande bebyggelse och tillkommande angöringsytor behöver göras i relation till möjligheten att skapa kvalitativa vistelsezoner för boende och bevara kopplingar och naturvärden.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning av området till Stockholms Kooperativa Bostadsförening den 16 december 2021.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planen syftar till att utveckla en kvalitativ och socialt hållbar stadsmiljö med utgångspunkt i bebyggelsemiljöns befintliga värden och karaktärsdrag. Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse för flerbostadshus på befintliga markparkeringar och parkeringsanläggningar längs med Lilla Sällskapetets väg. Bebyggelsen ska upplevas som ett värdeskapande tillägg och utformas med samhörighet till befintlig bebyggelse. Byggnaderna ska utformas och placeras längs Lilla Sällskapetets väg och i relation till befintligt parkstråk för att skapa ett tryggare och mer levande offentligt rum.

Bebyggelsen ska gestaltas som en sammanhållen helhet. Gestaltningen ska vara omsorgsfull och färgsättningen inspirerad av befintlig bebyggelses jordkulörer.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är cirka 14 000 kvadratmeter stort och är beläget längs Lilla Sällskapetets väg i Bredäng.



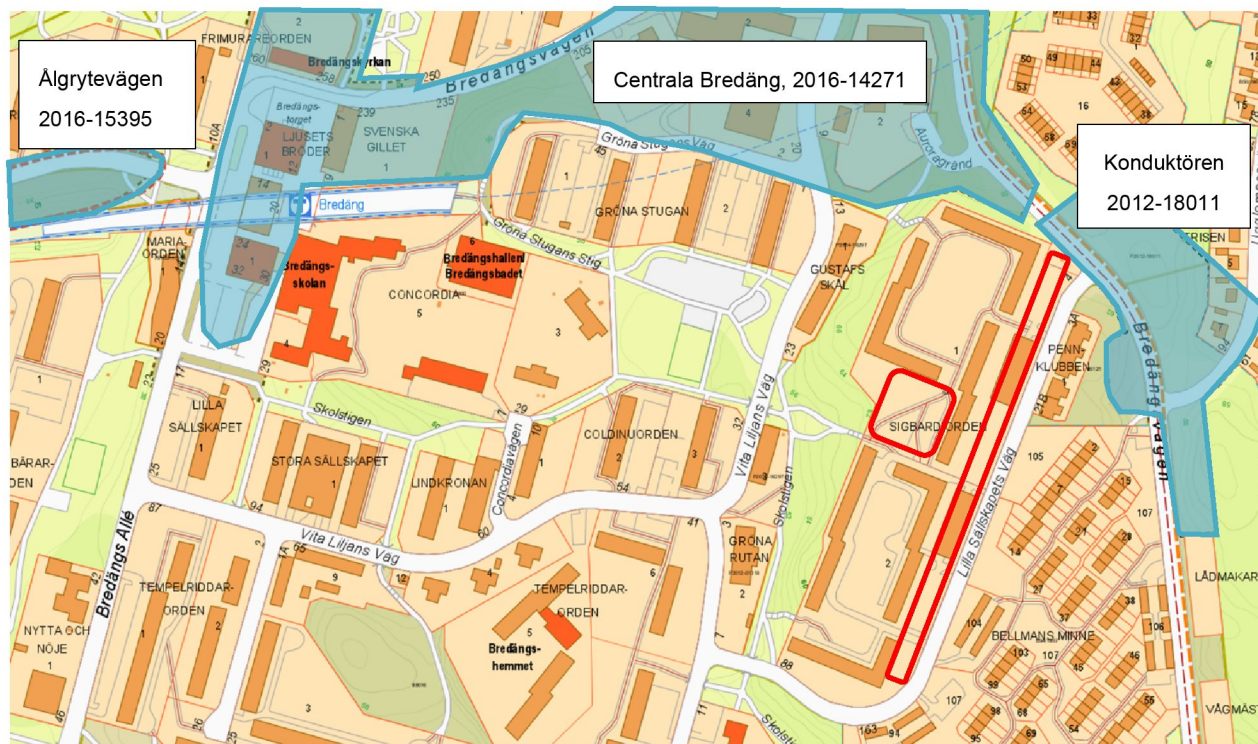
*Planområdets ungefärliga utbredning markerad i rött.*

## Gällande detaljplaner

Stadsplan för Östra Bredäng, Pl 6063, vann laga kraft 1962.

Markanvändning inom berört område avser garage och mark som inte får bebyggas inom kvartersmark (bostadsändamål).

## Pågående detaljplaner i området



*Kartan visar planområdets lokalisering (röd figur), samt angränsande pågående detaljplaner (turkos).*

Ålgrytevägen, dnr 2016-15395. Utveckling av kraftledningsområdet längs med Ålgrytevägen samt Stora Sällskapet's väg med cirka 900 bostäder, förskolor och andra funktioner. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart i december 2020.

Centrala Bredäng, dnr 2016-14271. Utveckling av centrumområdet med fler verksamhetslokaler, cirka 800 bostäder, förskola samt utveckling av offentliga rum. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart i november 2021.

Konduktören, dnr 2012-18011. Utveckling av Bredängsvägen med cirka 160 bostäder. Planen redovisades i stadsbyggnadsnämnden efter samråd i maj 2018.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 är upplåtna med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.



## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Bredäng redovisas som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)”. 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

Bredäng karaktäriseras som storskalig stadsdel. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och med en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur ska tas tillvara och utvecklas. Trafikmiljöer ska utvecklas i syfte att förena trafiksäkerhet med ökad trygghet och orienterbarhet.

### Program

Området ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms delvis aktuellt, men förutsättningarna har ändrats sedan det godkändes. För aktuellt planområde redovisas ingen förändring.

### Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisningar till Stockholms Kooperativa Bostadsförening den 9 december 2021.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Bredäng byggdes ut innan miljonprogrammet, men har samma särdrag som miljonprogrammets stadsdelar. Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogbeklädda 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 Lilla

Sällskapets väg utgörs av lamellbyggnader putsade i brunt och gult, uppförda i tre och fyra våningar med två större gårdsbildningar, samt radhus i två våningar klädda med grön träpanel respektive rött tegel och vit puts, samt deras parkeringslängor.



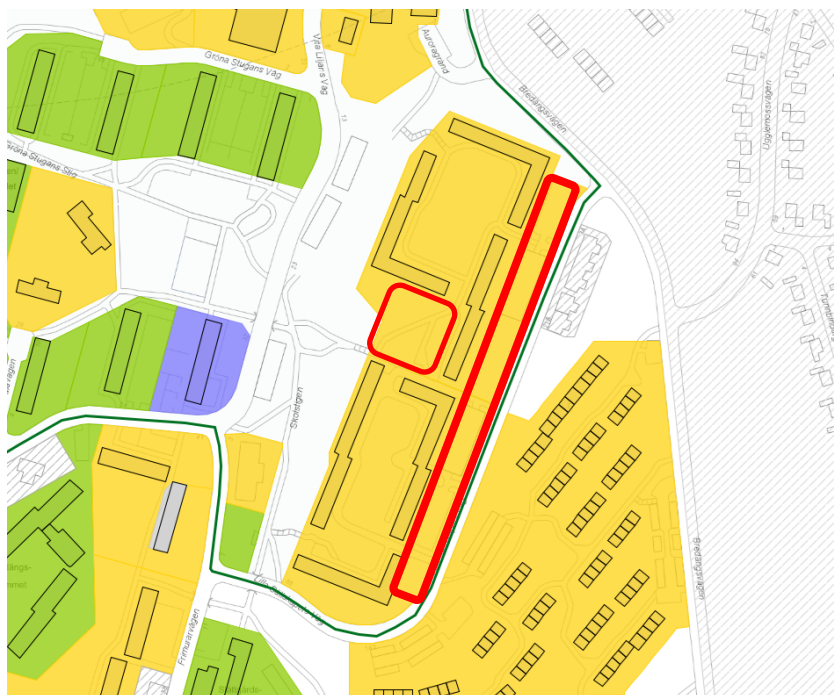
*Angränsande radhus och parkeringsanläggningar på östra sidan av Lilla Sällskapets väg.*

#### 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. Skivhusen har stor betydelse för upplevelsen av Bredängs stadsbild. Bebyggelsen samt parkeringsanläggningar inom och angränsande till planområdet är gulklassade, vilket innebär att bebyggelsen är positiv för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Väster om planområdet finns ett skivhus, som fått blå klass i Stadsmuseets klassificeringskarta. Blå klass är den högsta värdeklassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Aktuell byggnad är ett välbevarat exempel på skivhus uppfört i privat regi.



*Exempel på den gulklassade bebyggelsen närmast planområdet: lamellbyggnader i gul och brun puts uppförda i tre våningar.*



*Kulturhistorisk klassificering. Ungefärligt planområde markerat med streckad röd linje.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel, med ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och ett storskaligt gatunät med trafikleder för fordonstrafik. Lilla Sällskapets väg är en matargata som ansluter till Bredängsvägen och Frimurarvägen. Längs med Lilla Sällskapets väg finns enbart smala gångbanor. Lutningen överstiger 5 procent på delar av gatan. På den västra sidan av Lilla Sällskapets väg kännetecknas gatan av parkeringsdäck med garage i suterräng i omålad betong. Angöring sker via kvartersgator mellan befintliga markparkeringar och parkeringsanläggningar. Gatuparkering är tillåten på den östra sidan av gatan. I centrum finns tunnelbana och bussterminal cirka 750 meter från planområdet. Närmaste busshållplats finns på Bredängsvägen 250 meter från planområdet.

#### Miljö

Området är placerat på en höjd i nord-sydlig riktning med sluttning mot väster och norr och med kuperad terräng. Inom planområdet mellan markparkeringarna och bebyggelsen finns en yta med berg i dagen och träd, planlagd som kvartersmark. Närmast parkstråket finns en bit kvartersmark som upplevs som del av det parkstråk det angränsar till. Ytan utgörs av hållmark och större barrträd och innehåller asfalterade gångar, sittplatser och planteringar. Området nyttjas främst av gående som rör sig mellan den norra gården och parkstråket, eller genar mellan Vita Liljans väg och Lilla Sällskapets väg. Mellan parkeringsytorna och befintlig bebyggelse finns även ett antal träd. Ett habitatnätverk för eklevande arter tangerar planområdet i öster.





*Flygbild över berört område som visar markparkeringar, parkeringsanläggningar och träd längs med Lilla Sällskapets väg. Yta längs gatan med vegetation och berg i dagen (blå figur) och kvartersmark som upplevs tillhöra angränsande parkstråk (gul figur).*

#### Vattenfrågor

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

#### Service, idrott och kultur

I Bredängs centrum finns grundläggande kommersiell och offentlig service. Idrottsplatser finns i Bredängsparken och möjlighet till utomhusaktiviteter finns även i den närbelägna Sätterskogen. Kulturella verksamheter i centrala Bredäng är bland annat bibliotek, kulturskolan och kulturverksamheter i den före detta panncentralen.

#### Skolor och förskolor

I centrum finns Bredängsskolan (F–9) och flera förskolor.

#### Teknisk försörjning

I området finns utbyggd teknisk försörjning. Det ligger en elnätsstation längs Bredängsvägen.

### Planförslaget

Planförslaget innebär en komplettering med ny bostadsbebyggelse på befintlig kvartersmark inom fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 närmast Lilla Sällskapets väg. Ny bebyggelse längs gatan ska bidra till att Lilla Sällskapets väg i större utsträckning upplevs som ett sammanlänkande och tryggt offentligt rum med fler entréer mot gatan. Planförslaget bygger på att ny bebyggelse placeras på befintliga markparkeringar och parkeringsanläggningar, samt mindre del av icke hårdgjord kvartersmark. Parkeringsbehov för befintliga och tillkommande boende samordnas i garage under ny bebyggelse.



*Bilder på några potentiella ytor för ny bebyggelse på befintliga parkeringsanläggningar och icke hårdgjord förgårdsmark längs Lilla Sällskapets väg.*

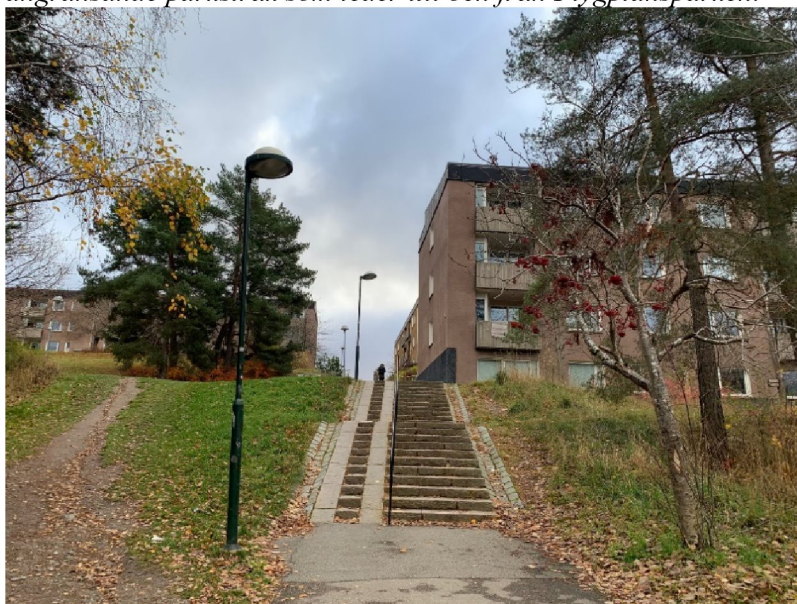
Ny bebyggelse kan även prövas i den del av kvartersmarken som upplevs sammankopplat med parkstråket. Terrängens lutning skapar dock utmaningar för tillgänglighet och angöring för avfallshantering. Ett samordnat avfallshanteringssystem med hämtning från Lilla Sällskaps väg bör i så fall studeras. Avvägning ska göras gentemot vilka konsekvenser och vilken påverkan en ny byggnad får för den befintliga gårdsmiljön och gångstråk mellan



parkstråket mot Flygplansparken och Lilla Sällskapet's väg, och möjlighet att tillgodose angöring. Sammantaget uppskattas projektet rymma cirka 75 bostäder.



*Kvartersmark med brant lutning som upplevs som en del av angränsande parkstråk som leder till och från Flygplansparken.*



*Kvartersmarken sedd från parkstråket som också lutar brant.*

Den nya bebyggelsen ska relatera både till omgivande bebyggelse och landskapskaraktär, och präglas av en sammanhållen arkitektonisk idé. Ny bebyggelse bör i huvudsak ha liknande höjd och fotavtryck som befintliga lamellhus och ta fasta på småskaligheten i omgivande bebyggelse. Den kompletterande bebyggelsen ska utformas så att den bidrar med gårdsmiljöer av privat karaktär, tydligt avgränsade från de offentliga rummen. Nya vistelsemiljöer behöver samordnas med befintliga gårdsmiljöer.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Projektet kan bidra 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 sammanlagda bostadsförsörjning. Bostadsgårdar samordnas med befintlig bebyggelse för att främja boendekvaliteter och vistelsevärden.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

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

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Bebyggelsens gestaltning ska samordnas med andra pågående planer i Bredäng. Bebyggelsen ska utformas så att den uppnår en god helhetsverkan längs Lilla Sällskapets väg och ska förhålla sig i skala till befintliga lamellbyggnader och radhus.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

En utveckling av platsen kan tydligare koppla området till Bredängs centrum och Flygplansparken.

#### **Trygghet**

Planen förmodas bidra till ökad trygghet i Bredäng genom utveckling av ett mer kvalitativt gaturum längs Lilla Sällskapets väg, med en tätare byggelse med fler entréer mot gatan.

#### **Jämställdhet**

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder förläggs nära service, förskole- och skolverksamhet samt busstrafik.

#### **Barnkonsekvenser**

Nya bostäder kommer ha nära till befintlig förskola på Frimurarvägen och Slättgårdsskolan. Barnen kommer även ha god tillgång till lekmiljöer i angränsande parkstråk och parker. Utformning av kvalitativa gårdsmiljöer och utveckling av gångstråk kan främja barn och ungas rörelse.

#### **Trafik och mobilitet**

Platsen ligger nära busshållplats, men en bra bit från spårbunden kollektivtrafik. Komplettering av cykelbanor kan utredas under planarbetets gång. Lutningen på över 5 procent på delar av Lilla Sällskapets väg kan medföra utmaningar för att tillskapa tillgängliga

entréer. Planförslaget innebär sannolikt ett minskat antal parkeringsplatser jämfört med i dag och förutsätter att parkering för nya och nuvarande boende samordnas i garage under tillkommande bebyggelse. Behov och nyttjandegrad inom planområdet ska utredas.

### **God offentlig miljö**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Den nya bebyggelsen föreslås få en sammanhållen gestaltning, och utformningen ska beakta karaktärsdrag i omgivande befintlig bebyggelse men även samordnas med tillkommande bebyggelse till en ny årsring.

#### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Boende i de nya bostäderna kommer ha god tillgång till rekreativa miljöer såsom Bredängsparken, Mälarhöjdsbadet och Sätreskogens naturreservat. Möjlighet att utöva idrott finns även i Sättra IP.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### **Grön och vattennära stad**

Planförslaget innebär att till stor del redan hårdgjord yta bebyggs, vilket ger ett effektivt markutnyttjande. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi. Gröna kopplingar till parkstråk ska bibehållas i den mån det går. Ekosystemtjänster kan möjliggöras genom att biologisk mångfald stärks i utveckling av bostadsgårdar. Naturvärden inom icke hårdgjord mark behöver utredas vidare. Inom hårdgjord mark behöver förekomst av markföroreningar utredas.

#### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Planområdet är utsatt för buller från Bredängsvägen och Södertäljevägen/E4. Ljudnivån är till större del begränsad till mellan 50 och 60 dB(A). På den södra delen av Lilla Sällskapet väg uppgår ljudnivån till 60–65 dB(A). Parkyta bakom befintliga lameller liksom delar av Lilla Sällskapet väg berörs av flödesväg vid skyfall.

#### **Teknisk försörjning**

Elnätsstationen längs Bredängsvägen kan generera störningar i form av buller och elektromagnetiska fält. Magnetfälten ska inte överstiga 0,4 mikrotelsa där människor varaktigt vistas.



## Planprocess

### Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

### Tidplan

Samråd	december 2022
Granskning	maj 2023
Antagande	november 2023

### Planavtal

Planavtal avses tecknas med Stockholms Kooperativa Bostadsförening för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av Lilla Sällskapetets väg med 75 nya bostäder som en förlängning av Bredängsvägens utveckling som urbant stråk. Utvecklingen går således i linje med översiktsplanens mål och bedöms kunna medföra ett värdeskapande tillägg som tar vara på befintlig bebyggelses karaktärsdrag.

Bebyggelsen medför ett effektivt marknyttjande där befintliga markparkeringar och parkeringsanläggningar på stadens mark bebyggs och parkering samordnas i garage under ny bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ny och omsorgsfullt gestaltad bebyggelse längs med Lilla Sällskapetets väg kan bidra till att gaturummen i Bredäng i större utsträckning upplevs som sammanlänkande och trygga offentliga rum för fotgängare.

I det fortsatta planarbetet behöver studier av olika bebyggelsetypologier samt volymers utbredning och möte med befintlig bebyggelse och Lilla Sällskapetets väg göras. Därtill behöver utredningar av naturvärden, dagvatten, översvämningsrisk,

buller, markföroreningar, geotekniska förhållanden, elektromagnetisk strålning, parkeringsbehov och avfallshantering göras för att synliggöra planförslagets konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT