

Handläggare
Caroline Henrysson
Telefon 08-508 27 222**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Björksätra 1 m. m. i stadsdelen Sättra (cirka 140 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson Pia Ölvebro
Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya flerbostadshus inom fastigheterna Sättra 2:1 och Björksätra 1. Bebyggelsen innebär ett tillskott på cirka 140 bostäder, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Under planprocessen ska buller, skyfall och vibrationer utredas.

Fastigheten Sättra 2:1 ägs av staden genom exploateringskontoret. En del av fastigheten väntas markanvisas till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB i exploateringsnämnden i maj 2022. Fastigheten Björksätra 1 ägs av Stena Fastigheter.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling med ny bebyggelse som innebär bostäder i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Detaljplanen kan bidra till mer aktiva och tryggare stadsrum längs Björksättravägen, Aspsättravägen och det angränsande parkstråket i söder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Inga bilagor

UTLÅTANDE

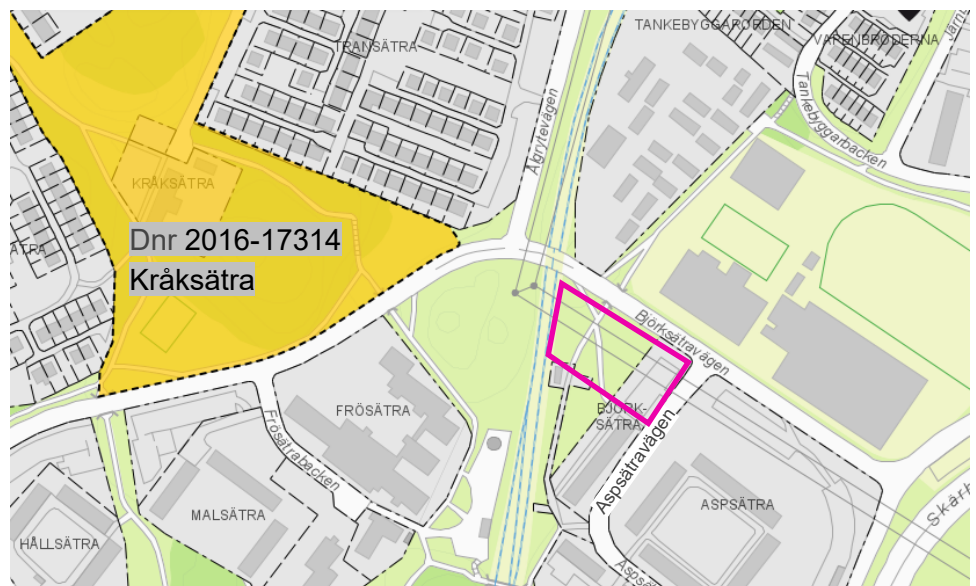
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder genom nya flerbostadshus inom fastigheterna Sätra 2:1 och Björksätra 1. De nya byggnaderna ska utformas så att de bidrar till trygghet och stadsliv längs kringliggande gatu- och parkrum genom hög entrétäthet och kvalitativt utformade bottenvåningar mot både gata och park.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget inom delar av fastigheterna Sättra 2:1 och Björksättra 1 och är cirka 6500 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning (rosa figur) samt pågående detaljplan i närområdet (gul markering).

Pågående detaljplan i området

Detaljplaneförslag för fastigheten Kråksätra (dnr 2016-17314), möjliggör uppförande av cirka 45 bostäder, Start-PM. Planen har ännu inte varit på samråd.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 6130. Marken är planlagd som parkmark samt med användningen Gb för område för biluppställning. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Markägoförhållanden

Stockholms stad äger Sättra 2:1 genom exploateringsnämnden.
Björksättra 1 ägs av Stena Fastigheter.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Området är liksom stora delar av Skärholmen 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. De lokala sambanden mellan stadsdelsområdets olika centrum ska stärkas, genom att bland annat utveckla ett mer finmaskigt gatunät, stärka orienterbarheten och utveckla de gröna promenaderna.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Sättra 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 ofta av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp. I vägledningen framhålls bland annat att de storskaliga stadsdelarna ska utvecklas 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 vid förändringar i stadsdelarna.

Fokus Skärholmen

Start-PM för Fokus Skärholmen antogs i Stadsbyggnadsnämnden 2015-10-15. Projektet Fokus Skärholmen, där Sättra ingår, har en tydlig ambition om social hållbarhet. Fler bostäder och arbetsplatser ska tillsammans med andra värdeskapande satsningar leda till en positiv utveckling i stadsdelen.

Program

Sättra ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665). Programmet bedöms endast delvis vara aktuellt då förutsättningarna för stadsutveckling har ändrats sedan programmet godkändes.

Kommunala beslut i övrigt

Området inom Sättra 2:1 förväntas markanvisas till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB i exploateringsnämnden i maj 2022.

Nuvarande förhållanden



Föreslaget detaljplaneområde inom röd markering.

Markanvändning

Användningen inom området är *park* samt *område för biluppställning*.

Stadsbild och karaktär

Sättras bebyggelse är uppförd på 1960-talet med vissa senare kompletteringar. Bebyggelsen består främst av radhus, lamell- och skivhus som ligger i ett kuperat landskap. I anslutning till bostäderna ligger ofta stora gröna bostadsgårdar. Sättra centrum är beläget centralt i stadsdelen. Centrumet byggdes på 1960-talet och var Sveriges första inomhuscentrum.



Vy över område för föreslagen bebyggelse, från korsningen Björksättravägen/Aspsättravägen.

Sydöst om området ligger ett bostadsområde som består av lamellhusbebyggelse i tre till fyra våningar. I nordöst finns en idrottsplats och i norr ligger tillfälliga studentlägenheter, vars arrende är begränsat till senast 2024. Därefter planeras för en skola på platsen. Nordväst om planerade bostadshus ligger ett radhusområde. I väster går tunnelbanespåren och på andra sidan spåren ligger en kuperad naturpark med uppvuxna träd.



Angränsande bebyggelse på Aspsätravägen.



Idrottsområdet till höger. Vy från Björksätravägen.

Kulturmiljö

Området innehåller ingen bebyggelse. Omgivande bebyggelse har gul klassificering, vilket innebär att den bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Aktuellt område ansluter i norr till en bilväg, Björksätravägen. Cirka 500 meter söderut ligger Sättras tunnelbaneuppgång. Busstrafik finns längs Björksätravägen. Gång- och cykeltrafik sker framförallt inom det finmaskiga gång- och cykelnätet i Sättra. Under Björksätravägen finns en gångtunnel som kopplar samman området med idrottsplatsen i norr, Bredäng centrum och fler park- och grönområden.

Naturmiljö

Området ligger inom habitatnätverk för eklevande arter.

Offentlig och kommersiell service

Sätra centrum ligger 500 meter från om aktuellt område. Det innehåller uppgång från tunnelbanestationen, handel, restauranger och service. I anslutning till centrum finns bostäder, verksamhetslokaler, restauranger och en vårdcentral. Söder om centrum ligger Sätmaskolan som är en F-9 skola med cirka 600 elever. Sätra har flera förskolor, ett äldreboende och ett vård- och omsorgsboende. Väster om centrum ligger Sätradalsparken. Parken är en av stadsdelsområdets största och utbudet av funktioner inom den är stort. Nordöst om föreslaget planområde ligger Sätra idrottsplats med bland annat en friidrottsarena, idrottshall, fotbollsplan och en ishall.

Störningar och risker

Aktuellt område korsas av en luftburen kraftledning i öst-västlig riktning. Den kommer att markförläggas och arbetet beräknas vara klart 2023.

Områdena närmast tunnelbanespåren och Björksättravägen är utsatta för relativt höga nivåer av buller, med värden som uppgår till 50-70 dBA. Det finns även risk för vibrationer från tunnelbanan.

De södra delarna av området riskerar att svämmas över vid kraftiga skyfall och en flödesväg går längs Aspsättravägen.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innebär nya flerbostadshus som vänder sig både mot Björksättravägen och Aspsättravägen. Byggnaderna bedöms kunna bli fyra till sex våningar höga, inklusive suterrängvåning mot parken. Den nya bebyggelsen bör anpassas så att gångtunnel och parkstråket under Björksättravägen kan bevaras och utvecklas till en tillgänglig, trafiksäker och trygg koppling. Alternativa lösningar för passage utan tunnel mellan Sätra och Bredäng kan studeras under planarbetet. Parkering ska ske i garage. Markparkering bedöms inte som lämpligt.

Markanvisad byggaktör inom Sätra 2:1 avser att studera bebyggelseförslag uppförda med trästomme.



Referensexempel trähus, bild från markanvisad aktör K2A.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén ska vara gemensam för den planerade bebyggelsen. Idén bör, med en samtida tolkning, ta avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsen med sina enkla volymer och avskalade uttryck. Särskild gestaltningsmässig omsorg ska ägnas bottenvåningar mot gata och park.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen kan bidra med cirka 140 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Bostäderna kommer ha god tillgång på stadskvaliteter som parker, centrumfunktioner, skolor och förskolor.

En socialt sammanhållen stad

Sätra stärks med nya stadskvaliteter som tydligare gaturum och aktiverade stråk i linje med Fokus Skärholmen.

Trygghet

Genom att placera de nya byggnaderna längs med Björksätravägen och Aspsätravägen aktiveras dessa och bebyggelsen kan bidra till ett mer befolkat stadsrum och en tryggare offentlig miljö. Då bebyggelsen även placeras i anslutning till ett parkstråk kan även tryggheten längs med detta öka, genom fler entréer och ett större flöde av människor. Om gångtunneln under Björksätravägen bibehålls fortsätter gångstråket vara en trafiksäker passage till östra delen av idrottsplatsen.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett välfungerande vardagsliv, med tillgång till kommersiell och offentlig service, kollektivtrafik och parker nära hemmet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya bostäder bidrar till underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen ska skapa ett nytt avläsbart lager i stadsbilden, med byggnader av hög arkitektonisk kvalitet avseende proportionering, detaljering samt material- och kulörval.

Trafik och mobilitet

De nya bostäderna kommer att ligga nära spårbunden trafik. En utveckling av platsen kan tydligare koppla Björksätravägen till det framtida urbana stråket med spårväg syd i Skärholmsvägen. Ersättning för de befintliga markparkeringsplatser som tas i anspråk inom Björksätra 1 ska utredas inom planprocessen.

Grön och vattennära stad

Detaljplanen bidrar med bostäder nära parker och grönområden. Parkmark med värden som bedöms som måttliga tas i anspråk genom planerad bebyggelse.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

De södra delarna av området riskerar att svämmas över vid kraftiga skyfall och en flödesväg går längs Aspsätravägen. Skyfallsfrågan ska utredas under planarbetet.

Risken för vibrationer från tunnelbanan ska utredas vidare under planarbetet. Även buller ska utredas under planarbetet.

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 ska inhämtas 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	maj 2022
Samråd	mars 2023
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	april 2024

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS
SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer en utveckling med flerbostadshus på platsen som positiv. Planen kan bidra med cirka 140 nya bostäder i ett läge nära boendekvalitéer som rekreation, service och kollektivtrafik. Angränsande parkrum och gator aktiveras genom placering av byggnader i anslutning till dessa. Kvalitativt utformade bottenvåningar med en täthet av bostadsentréer bidrar till ett mer befolkat stadsrum och skapar därmed ett tryggare offentligt rum. Bostäderna planeras att upplåtas med hyresrätt. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT