

**Handläggare**  
Ellen Landén  
08-508 274 34**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Sättra 2:1  
och Sättra 2:5 vid Järnbärrvägen intill kvarteret  
Järnbärrorden i Bredäng, Skärholmen (cirka 60  
bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att pröva ny bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge centralt i Bredäng, nära service och kollektivtrafik. Projektet bidrar med cirka 60 bostäder som avses upplåtas med hyresrätt.

Omsorgsfullt gestaltad bebyggelse längs Järnbärrvägen kan utveckla gaturummet till en mer omhändertagen och trygg miljö.

Planområdet är beläget längs Järnbärrvägen och omfattar del av fastigheterna Sättra 2:1 och Sättra 2:5, vilka ägs av staden. Det är ett kuperat grönområde bestående av ädellövskog. Ny bebyggelse ska omsorgsfullt anpassas till den kuperade terrängen och med hänsyn till naturvärden. Skala, typologi och gestaltning ska studeras under planarbetet för att uppnå ett bra samspel med omgivande storskaliga och rationellt planerade husgrupper.

Exploatering av området kan medföra att ombyggnad av gata krävs, samt att kvartersgata behöver införlivas i allmän platsmark.

Utmaningar är också kopplade till skyfallsrisk, den kuperade terrängen, gångstråk, parkering, naturvärden och elnätsstation.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning av området till Storstaden Stockholm Fastigheter AB den 9 december 2021.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

*Bilagor: Inga bilagor*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med planarbetet är att prova ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Projektet bidrar med cirka 60 bostäder i ett läge nära kollektivtrafik, service och attraktiva naturområden. Bebyggelsens utformning ska bidra till ett mer omhändertaget och tryggt stadsrum längs Järnbärarvägen, och gestaltas omsorgsfullt i samspel med omgivande bebyggelse.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget längs Järnbärarvägen, cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum och omfattar del av fastigheterna Sättra 2:1 och Sättra 2:5. Området är cirka 6 000 kvadratmeter stort.

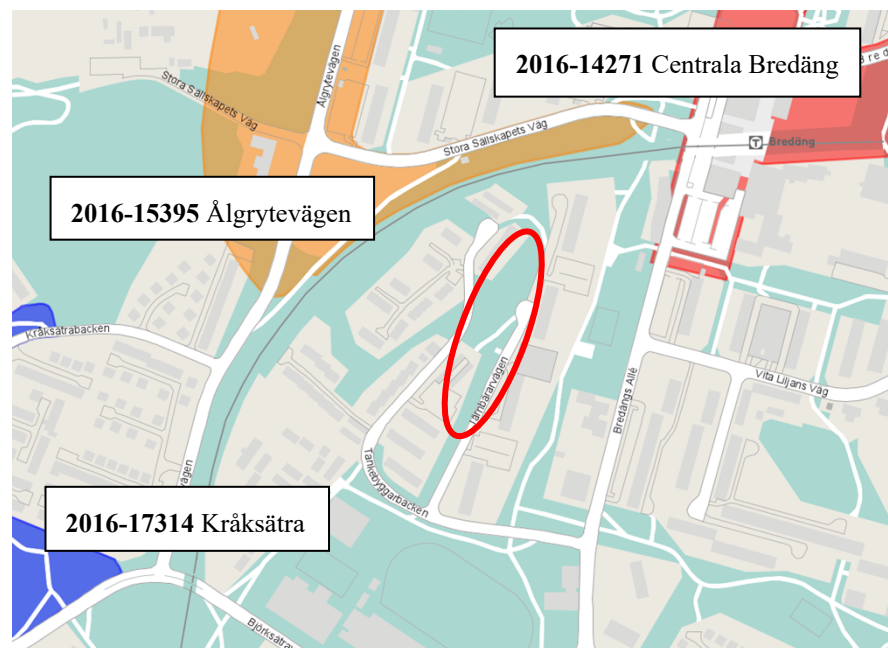


Planområdet grovt markerat med röd ring.

#### Gällande detaljplan

Stadsplan Pl 6719A som anger användning park, gatumark och elnätsstation. Genomförandetiden har passerat.

## Pågående detaljplaner i området



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

- Ålgrytevägen, dnr 2016-15395. Utveckling av kraftledningsområdet längs med Ålgrytevägen samt "triangeltomten" vid Stora Sällskapets väg med cirka 1 000 bostäder, förskolor och andra funktioner. Beslut om start-PM togs i SBN den 10 december 2020.
- Centrala Bredäng, dnr 2016-14271. Utveckling av centrumområdet med fler verksamhetslokaler, cirka 800 bostäder, förskola samt utveckling av offentliga rum. Beslut om start-PM togs i SBN den 11 november 2021.
- Kråksätra, dnr 2016-17314. Planläggning av i huvudsak bostäder. Ingår i start-PM för Fokus Skärholmen som antogs i SBN den 10 december 2015.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna Sättra 2:1 och Sättra 2:5 ägs av Stockholms stad.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Området är del av ett av översiktsplanens fokusområden och är markerat som "Stadsutvecklingsområde – komplettering". Ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med blandade funktioner och de offentliga miljöerna behöver utvecklas.

Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Bredäng som ett tidigt exempel på en storskalig stadsdel. Bredäng består främst av radhus, lamellhus och skivhus i ett kuperat landskap, där husen placerats fritt. I vägledningen anges bland annat att stadsdelen ska utvecklas med utgångspunkt i de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och helhetsperspektivet är viktigt. Byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Parkstråkens gröna karaktär ska tas tillvara och utvecklas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummen ska eftersträvas.

#### Fokus Skärholmen

Bredäng tillhör det utpekade fokusområdet Skärholmen, dit resurser och investeringar ska riktas. Satsningen är förvaltningsövergripande 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.

#### Kommunala beslut i övrigt

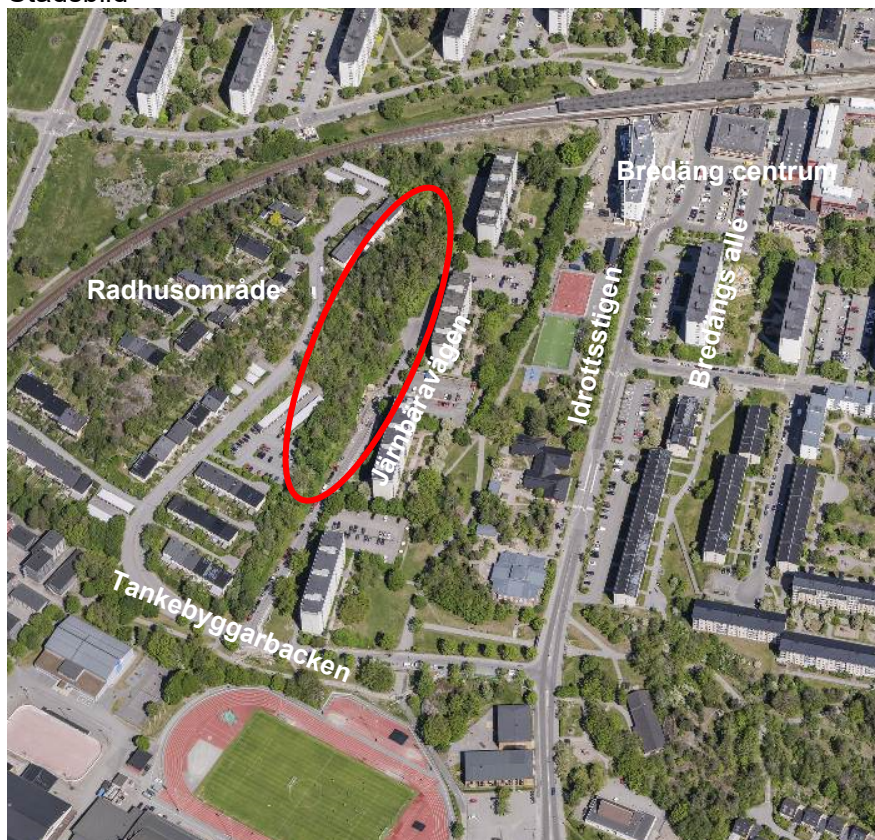
Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

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



## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild



*Översiktsvy sett från söder.*

Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogbeklädda höjdparter medan lägre partier sparats till parkmark. Bredäng är uppfört enligt principen hus i park och präglas av ett storskaligt och rationellt planmönster med en enhetlig gestaltning inom bebyggelsegrupper. Monumentala skivhus i åtta till nio våningar i ljus ädelputs är karaktärsbärande. Centralt i stadsdelen ligger en låg centrumbebyggelse med service och tunnelbana. Stadsdelen är konsekvent trafikseparerad med matargator runt bebyggelseområden och parkeringsanläggningar i anslutning till bostadskvarteren. Ett väl utbyggt gångbanesystem kopplar samman de bilfria bostadsmiljöerna. Bredängsparken och tillgången till Sätmaskogen och Mälaren är stora kvaliteter i stadsdelen.

Planområdet är ett kuperat grönområde mellan Järnbärarvägen i öst och ett radhusområde i två våningar i väst. Norr om området löper tunnelbanans banvall och i söder Tankebyggarbacken. Området består av gles ädellövskog. Marken sluttar brant med uppemot 16 till 17 meters höjdskillnad inom området. Den branta terrängen begränsar möjligheten för vistelse, men bidrar med vardagsnära natur och möjliggör för en grön promenad.





*Ädellövskog i brant terräng.*

På östra sidan av vägen finns ljusgrå skivhus i åtta våningar. De är placerade i nordsydlig riktning i en svag vinkel från gatan med cirka 10 till 25 meters förgårdsmark. Mellan husen finns markparkering.



*Järnbärvägen med kuperad naturmark i väster och skivhus i öster.*



*Kvartersgata med vändplats.*

*Markparkering mellan skivhus.*



*Radhusområde längs Tankebyggarbacken.*

Genom det aktuella grönområdet finns två viktiga gångvägar, en med trappor och en som går på skrå mot lutningen. Stråken binder samman radhusområdet på höjden med Järnbärvägen.



*Allmän gångväg som skråar.*



*Trappa från Järnbärarvägen.*

## Kulturmiljö



*Karta som visar kulturhistorisk klassificering. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med röd linje.*

Inom aktuellt område finns inga byggnader. Angränsande bebyggelse är gulklassad, det vill säga bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Bredängs centrum är en av stadens viktigaste anläggningar i sin art från 1960-talet. Tillsammans med omgivande bostadsbebyggelse skapas en helhetsmiljö med högt kulturhistoriskt värde, som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar.

### Trafik och kollektivtrafik

Angöring till området sker antingen via Järnbärarvägen eller via Tankebyggarbacken på höjden. Järnbärarvägen är cirka 7,5 meter bred, med en gångbana längs östra sidan och kantstensparkering



längs den västra. Allmän gata slutar vid en vändplan en bit in längs gatan, sedan övergår den i kvartersgata. Vid kvartersgatans slut fortsätter en gångväg på kvartersmark som ansluter till parkstråket (Idrottsstigen) öster om skivhusen. Bredängs tunnelbanestation ligger inom 300 meters gångavstånd, likaså en busshållplats på Bredängs allé.

#### Miljö

Naturmarken består av ädellövskog och naturvärden bedöms kunna vara relativt stora. Träden bidrar till spridning av insekter och andra djur och området ingår i habitatnätverk för fladdermöss. En naturvärdesinventering och trädinventering måste således göras.

Platsen har betydelse som vardagsnära natur för kringboende och som grön promenad till tunnelbanan från Tankebyggarbacken. Området har god tillgång till ytor för lek och rekreation i närområdet, bland annat på Ängen (Idrottsstigen) som är kopplad till Bredängsparken.

#### Vattenfrågor

Järnbärrvägen utgör flödesväg vid skyfall och delar av den, i synnerhet den norra delen, riskerar att översvämmas. Översvämning kan innebära att räddningstjänsten får problem att nå fram till byggnader, något som måste säkerställas i planarbetet. Även i parken Ängen öster om Järnbärrorden finns risk för översvämning.

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.

#### Riskfrågor

Planområdet utsätts för trafikbuller från Järnbärrvägen och tunnelbanan. Det finns också en elnätsstation inom området som kan avge visst buller. En bullerutredning behöver således göras. Inom planområdet kan det finnas risk för stömljud från tunnelbana, en bedömning behöver göras om risken för stömljud kräver vidare utredning. Elektromagnetiska fält från elnätsstationen behöver beaktas i planprocessen.

#### 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 Sätmaskogen.



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 till 9) och i stadsdelen finns flera förskolor.

#### Teknisk försörjning

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

### Planförslaget



*Ungefärligt planområde markerat i rosa. Omgivande skivhus i rationellt planmönster med gavlar i nordsydlig riktning.*

I planarbetet ska typologi och skala prövas i relation till omgivande bebyggelse och stadsdelen ur ett helhetsperspektiv. Siktlinjer ska beaktas för att skivhusens fria placering i landskapet fortsatt ska vara avläsbar på håll. Placering av ny bebyggelse ska ske på ett sätt så att grönskan uppfattas som en fond och karaktären av hus i park bibehålls. Omgivande skivhusbebyggelse är konsekvent placerad med gavlar i nordsydlig riktning, vilket också ska beaktas.

Hushöjder bör tydligt underordna sig befintliga skivhus som är karaktärsbärande i Bredäng. Variationsgraden i gestaltningen ska vidare studeras för att uppnå ett bra samspel med de mycket enhetliga och rationella skivhusen längs Järnbärvägen och radhusbebyggelsen längs Tankebyggarbacken. Bebyggelsen ska omsorgsfullt anpassas till den kuperade terrängen, samt utformas och placeras med hänsyn till naturvärden och boendekvaliteter. Omfattning på exploateringen ska vidare studeras i relation till befintliga naturvärden. Två viktiga gångstråk leder genom området. Allmänhetens fortsatta möjlighet till passage behöver säkerställas, både planmässigt och på ett sätt så att det upplevs allmänt tillgängligt.

Ny omsorgsfullt gestaltad bebyggelse längs Järnbärvägen bidrar till att utveckla gaturummet. Gaturummet kan bli dubbelsidigt med fler entréer och fönster, samt få ett större flöde av människor och på så sätt kunna upplevas tryggare.

Bilparkering ska lösas i garage på kvartersmark. Då gatusektionen är mycket smal kommer gatuparkering på Järnbärvägen sannolikt behöva tas bort av utrymmesskäl. Lämpligt parkeringstal och eventuella mobilitetstjänster ska fastställas i planarbetet.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Projektet kan bidra med ett tillskott av bostäder i ett läge mycket nära kollektivtrafik, service och natur.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

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

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

Ny bebyggelse ska gestaltas med en egen karaktär, som ett komplement till befintlig storskalig och rationellt planerad bebyggelse. Den ska utformas för att uppnå en god helhetsverkan i stadsdelen och samspela med befintliga skivhus och radhus.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

En utveckling av platsen kan tydligare koppla området till Bredängs centrum, Bredängsparken och i förlängningen till Mälarhöjden i norr och Sättra idrottsplats i söder.

### Trygghet

Järnbäraryägen upplevs i dag som en bakgata. Ny bebyggelse utmed gatan kan bidra till att komplettera parkstråken i stadsdelen, med trygga gaturum som även är befolkade kvällstid.

### Jämställdhet

Den tillkommande bebyggelsens bidrag till ökad trygghet och närhet till service och kollektivtrafik i stadsmiljön är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

### Barnkonsekvenser

Nya bostäder kommer ha god tillgång till lekmiljöer såsom Idrottsstigen, Bredängsparken och Sätterskogens naturreservat. Naturmark kommer att ianspråktas av ny bebyggelse. I området finns en del kojbyggen, vilket tyder på att en del barn leker här. Vistelsevärden för barn bedöms sammantaget som måttliga på grund av den starkt kuperade terrängen.

### Trafik och mobilitet

Platsen ligger väldigt nära spårbunden kollektivtrafik i Bredängs centrum och har även närhet till busstrafik, vilket skapar förutsättningar för hållbara transporter.

En utveckling av Järnbäraryägen kommer innebära ökad tillgänglighet för fotgängare. Cykelnätet kommer sannolikt inte påverkas.

Eftersom gatusektionen i dag är smal skulle exploatering kunna medföra en del ombyggnad av allmän platsmark, såsom anläggning och breddning av gångbanor och eventuell ombyggnad av vändplaner. Om vändplanen i slutet av allmän gata på Järnbäraryägen tas bort skulle kvartersgatan i dess förlängning sannolikt behöva övergå till allmän plats, vilket skulle kunna innebära ganska omfattande ombyggnad och ökad driftskostnad för staden. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon måste också beaktas i utformning av gatan.

Gatuparkering på Järnbäraryägen kan behöva tas bort av utrymmesskäl. Utgångspunkten är att parkering till nya bostäder ska lösas i garage på kvartersmark.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

En ny, väl gestaltad bebyggelse längs Järnbäraryägen kan bidra till att göra gaturummet mer rumsligt och tryggt. Samspel med



befintliga skivhus öster om vägen kan bilda en intressant helhet längs gatan.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att viss naturmark tas i anspråk. Allmänhetens möjlighet till passage genom området ska säkerställas i planarbetet. Boende i de nya bostäderna kommer ha god tillgång till rekreativa miljöer såsom Bredängsparken och Sätmaskogens naturreservat.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att naturmark bebyggs och mängden hårdgjord yta ökar. Dagvatten ska renas och fördröjas inom fastighet i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi. Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet behöver utredas vidare i planarbetet.

Naturvärden bedöms initialt vara relativt stora. En naturvärdesinventering krävs och ny bebyggelse ska anpassas till de värden som finns. Grönkompensation ska utredas.

Gröna passager genom området ska bibehållas. Gatan ska utvecklas med en tydligare koppling till Idrottsstigen.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för buller eller luftföroreningar över gränsvärdena. Inga kända källor till markföroreningar finns på platsen.

Ny bebyggelse kan innebära ökad risk för vattenflöden vid skyfall mot områden som redan i dag är utsatta för översvämningsrisk, vilket skapar problem för räddningstjänsten. Detta kräver vidare utredning i planarbetet.

#### Teknisk försörjning

Elnätsstationen längs Järnbärvägen måste hanteras inom planarbetet, antingen genom att nya byggnader anpassas efter dess skyddsavstånd eller genom att den får ny placering.

### **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**

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 i SBN	9 december 2021
Samråd	januari 2023
Granskning	juni 2023
Antagande	december 2023

### **Planavtal**

Planavtal avses tecknas med Storstaden Stockholm Fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utveckling med bebyggelse i planområdet är lämplig att pröva. Projektet möjliggör för cirka 60 bostäder med goda boendemiljöer i ett attraktivt läge, mycket nära kollektivtrafik, service och naturområden.

Ny omsorgsfullt gestaltad bebyggelse längs Järnbärvägen bidrar till att utveckla gaturummet till en mer rumsligt gestaltad och trygg stadsmiljö.

Höjdskillnaderna inom området är stora och tillkommande bebyggelse behöver varsamt anpassas efter terrängen. Mötet mellan bebyggelse och allmän platsmark ska gestaltas väl och utformningen ska ske med hänsyn till befintliga naturvärden. Likaså ska allmänhetens fortsatta möjlighet till passage genom området säkerställas, både planmässigt och på ett sätt så att det upplevs allmänt tillgängligt.

Gestaltningssidé och förhållningssätt till omgivande arkitektoniskt sammanhållna husgrupper ska vidare studeras. Typologi, skala och

variationsgrad i gestaltningen är av särskild vikt för att uppnå ett bra samspel med omgivande bebyggelse.

En utredningsfråga i det fortsatta planarbetet är kopplad till de konsekvenser en byggnation kan medföra avseende ombyggnation av gator. Detta behöver utredas tidigt i processen då det är en kostnadsdrivande faktor. I den fortsatta processen behöver även frågor kopplade till skyfall, dagvatten, naturmiljö, kulturmiljö, elnätsstation, riskfrågor, barnkonsekvenser och parkering utredas vidare.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan olika intressen hanteras. Stadsbyggnadskontoret anser att 60 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärläge motiverar att viss naturmark med måttliga rekreativvärden tas i anspråk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT