

Handläggare
Jenny Åberg
Telefon 08-508 271 44**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2 vid Bredäng Allé i stadsdelen Bredäng (cirka 60 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson Pia Ölvebro
Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att utveckla ett område öster om Bredängs Allé i Bredäng med cirka 60 nya bostäder. Bebyggelsen ska bidra till trygghet och mer stadsmässiga gaturum där lokaler och/eller bokaler säkerställs i bottenvåningar längs Bredängs Allé. Genom hög entrétäthet och öppna bottenvåningar bidrar ny bebyggelse till mer aktiva offentliga rum.

Den nya bebyggelsen ska utgöra ett sammanhängande arkitektoniskt lager och samtidigt bilda en sammanhållen helhet med befintlig bebyggelse genom att inordna sig volymmässigt i kv Tempelriddarorden. Tillägget ska genom varsam placering i stadsmiljön förhålla sig till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Marken i planområdet är relativt plan och nyttjas i dag till parkering. Kommande parkeringsmöjligheter samt konsekvenserna av eventuell rivning av gångtunnel under Vita Liljans väg behöver studeras. I fortsatt process behöver även frågor som geoteknik, kulturmiljö, barnkonsekvenser och siktlinjer mot gröna stråk samt hantering av dagvatten utredas.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden markanvisade området till Stena Fastigheter Stockholm AB den 23 februari 2023.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget. 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 möjliggöra för nya bostäder i fyra till sex nya bostadshus inom fastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2.

Den nya bebyggelsen ska skapa ett nytt sammanhängande arkitektoniskt lager och inordna sig i det ortogonala planmönstret. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till befintliga lamellhus inom kvarteret Tempelriddarorden avseende skala och uttryck. Dess arkitektoniska kvalité ska vara hög avseende proportionering, detaljering, material- och kulörval.

Planen syftar även till att bidra till trygghet och stärka omgivande gator som stadsrum.

Bakgrund

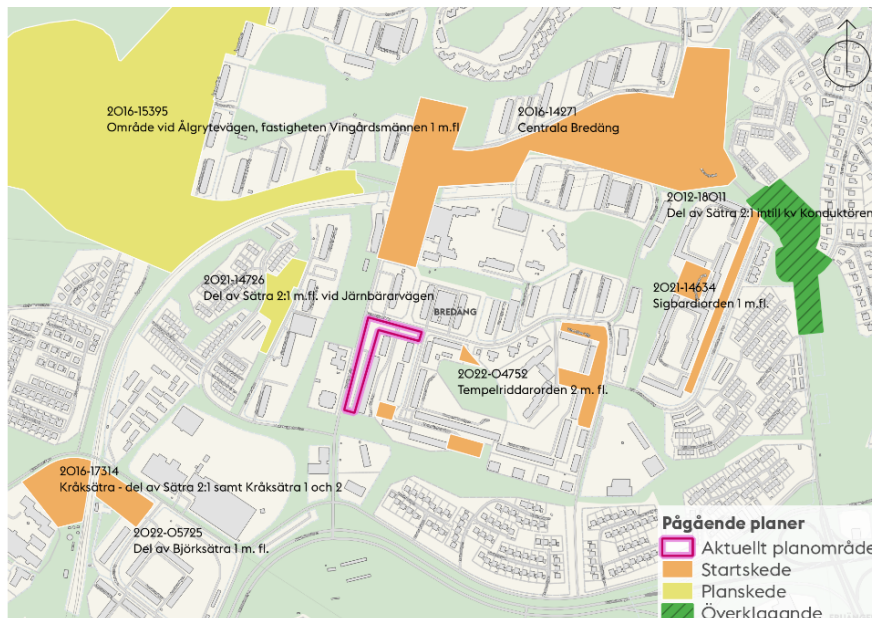
Plandata

Planområdet ligger söder om Bredäng Centrum. Det omfattar del av fastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2 vid Bredängs Allé samt Vita Liljans väg. Planområdet är cirka 5200 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

- Vingårdsmännen 1 m.fl., cirka 800 bostäder, förskola och ateljébyggnader, dnr 2016-15395. Planen är i planskedet.
- Centrala Bredäng, cirka 800 bostäder och utveckling av verksamheter, dnr 2016-14271. Planen är i startskedet.
- Del av Sätra 2:1 m.fl. vid Järnbärarvägen, för cirka 80 bostäder, dnr 2021-14726. Planen är i planskedet.
- Tempelriddarorden 2 m.fl., för cirka 125 bostäder, dnr 2022-04752. Planen är i startskedet.
- Del av Sätra 2:1 intill Konduktören, för cirka 150 bostäder, dnr 2012-18011. Planen är antagen men överklagad.
- Sigbardiorden 1 m.fl., för cirka 75 bostäder, dnr 2021-14634. Planen är i startskedet.
- Del av Sätra 2:1 samt Kråksätra 1 och 2, för cirka 45 bostäder och en förskola, dnr 2016-17314. Planen är i startskedet.
- Del av Björksätra 1 m.m., för cirka 80 bostäder, dnr 2022-05725. Planen är i startskedet.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 88016, laga kraft 1991. Marken är planlagd för bostäder med egenskaperna ”marken får inte bebyggas” samt ”parkering för boende och besökare”. Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Tempelriddarorden 1 och 2 ägs av Stockholms stad. Fastigheterna upplåts med tomträtt till Stena Fastigheter i Stockholm AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet är utpekat ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”, där det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter med komplettering av ytterligare bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt idrott och kultur. Bredängs Allé ska utvecklas till ett urbant stråk och de offentliga miljöerna i stadsdelen behöver utvecklas. Komplettering ska ske med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Det prioriterade sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng är angeläget att stärka.

Stockholms byggnadsordning

Bredängs karaktäriseras i byggnadsordningen som en storskalig stadsdel. De storskaliga stadsdelarna präglas av modernismens idéer om separering av olika funktioner och en strävan efter grönska, ljus och luft i stadsrummen. Områdena kännetecknades ofta av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp. Komplettering av bebyggelse med arbetsplatser samt verksamhetslokaler bör ske vid centrala stråk. Funktionerna ska bidra till trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet. Tilläggen ska utformas ur ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse beaktas och utgångspunkt är de gestaltungsmissigt sammanhållna husgrupperna.

Fokus Skärholmen

Syftet med Fokus Skärholmen är att utveckla stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Satsningen är förvaltningsövergripande. Avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter. Förbättrade stadskvaliteter sker genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Program

Bredäng ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). För aktuellt område redovisas ingen förändring. Programmet bedöms endast delvis vara aktuellt då förutsättningarna för stadsutveckling har ändrats i och med Fokus Skärholmen.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden markanvisade området till Stena Fastigheter Stockholm AB den 23 februari 2023.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet är plant och nyttjas till bostadsgårdar med lektyor gräsmattor, träd och buskar samt markparkering.



Planområdets södra delar mellan Bredängs Allé och befintlig bebyggelse.

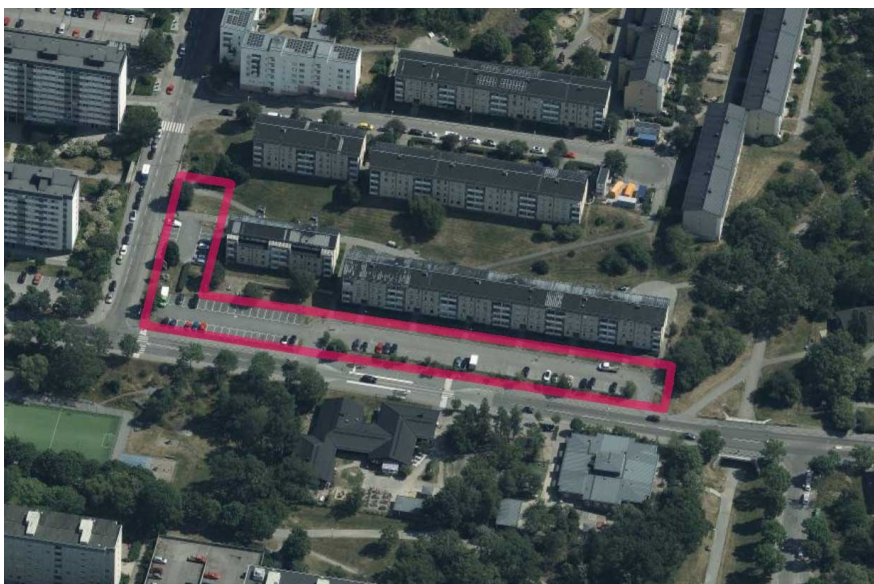


Planområdets nordvästra delar intill Vita Liljans väg.

Stadsbild och karaktär

Bredäng består främst av radhus, lamellhus och skivhus i ett kuperat landskap där husen placerats fritt och centralt belägna höjder markeras med större skivhus. I mitten av stadsdelen ligger ett centrum med småskaliga torgrum och tunnelbana. Området är trafikseparerat med matargator runt bebyggelseområden.

Parkeringsanläggningar, oftast markparkering, finns i anslutning till bostadskvarteren. Ett väl utbyggt gångbanesystem i parkmiljö kopplar samman de bilfria bostadsmiljöerna. Bredängsparken, Sätorskogen och Mälaren är stora kvaliteter i stadsdelen.



Snedbild i riktning mot öst. Ungefärligt planområde inringat i rött.

Aktuellt område ligger strax söder om Bredängs centrum. Det är en del av kvarteret Tempelriddarorden, som är bebyggt med lamellhus i tre till fyra våningar. Lamellhusen är organiserade i ett strikt ortogonalt planmönster. Lamellhusens längd skiljer sig åt men i skala och arkitektoniskt uttryck är de lika.

Kulturmiljö

Centrala Bredäng är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. Bredängs centrum har en tidstypisk och enhetlig utformning av hög arkitektonisk klass. Tunnelbanestationen utgör ett betydelsefullt blickfång i stadsbilden. Skivhusen utgör ryggraden i Bredängs identitet och de har mycket stora stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden.

Tempelriddarorden 1 och 2 är gulklassade enligt Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Det norra huset inom Tempelriddarorden 1 är markerat med grått, vilket innebär att bebyggelsen inte går att hänföra till någon av övriga kategorier, oftast beroende på att den inte bedöms ha tillräckligt höga kulturhistoriska värden.

De närmast intilliggande fastigheterna norr om Vita Liljans väg är grönklassificerade och har högt kulturhistoriskt värde. De är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorik, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Övriga angränsande fastigheter är till största delen gulklassade och några med gråmarkerade hus. Några sentida tillägg är skrafferade vilket innebär att de inte ännu är klassificerade.

Trafik och kollektivtrafik

Området ligger cirka 350 meter från Bredängs tunnelbana och hållplatser för buss finns längs Bredängs Allé. Gång- och cykeltrafik sker i huvudsak inom gång- samt cykelnätet i parkmiljö och gångtunnlar finns i anslutning till kvarteret.

Miljö

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.

Det finns i dagsläget ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Dessa kan dock förekomma i fyllnadsmassor, och i planområdets närhet kan det ha bedrivits verksamheter som hanterat lösningsmedel. Markföroreningar ska utredas under planarbetet.

Störningar och risker

Planområdet beräknas med sin trafikbullernivå i 45-60dB(A) kunna uppfylla riktvärdena för trafikbuller enligt förordningen till miljöbalken. I fortsatt planarbete behöver dock utredning tas fram för att säkerställa att ljudnivån för trafikbuller uppfylls.

Inom planområdet finns några platser där vatten riskerar att ansamlas vid kraftigt skyfall, i huvudsak vid gångtunnlarna. Flödesvägar för skyfall går igenom planområdet.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vid platsen finns teknisk försörjning men fortsatt planarbete ska utreda om utbyggnad krävs.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innebär ett tillägg på fyra till sex byggnader, inom kvarteret Tempelriddarorden, placerade längs gator.

Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse ska förhålla sig respektfullt till den kulturhistoriskt intressanta miljön i Bredäng. Byggnadskropparna ska inordna sig i

den ortogonala strukturen och genom sin skala och typologi ansluta till och bilda en enhet med befintlig bebyggelse, samtidigt som de utgör ett sammanhängande arkitektoniskt lager. Den nya bebyggelsen föreslås få en sammanhållen gestaltning men där varje byggnad ges ett eget särdrag och identitet för att skapa en viss variation.



Flygbild med förenklad illustrationsskiss. Placering av fotavtryck (se gul linje) är utifrån skiss från byggaktören Stena Fastigheter.

Kontoret bedömer att smala lamellhus i en fyra våningskala, i olika längder anpassade till förutsättningarna, är lämpligt att pröva.

Bottenvåningar ska ges en omsorgsfull gestaltning mot både gata och gård. Mot gata ska bebyggelsen bidra till utvecklingen av Bredängs gator till trygga och upplevelserika stadsrum, även för gående och cyklister. Befintligt gångstråk från väster om Vita Liljans väg, via gångtunnel, genom Tempelriddarorden 1 och 2 ska beaktas. Den föreslagna bebyggelsen kommer behöva förhålla sig till hur gång- och cykelstråket utformas och om befintlig gångtunnel eventuellt tas bort.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Ny bebyggelse kan bidra med cirka 60 bostäder. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. För att uppnå ett varierat bostadsutbud i stadsdelen behöver området kompletteras med bostäder med fler

antal rum. Platsen har ett kollektivtrafiknära läge med god tillgång på stadskvaliteter likt parker, service, skolor och förskolor.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att Bredäng tillförs nya stadskvaliteter som tryggare och mer attraktiva gaturum. Bredängs Allé stärks som ett sammanlänkande urbant stråk.

Trygghet

Nya byggnader med öppna bottenvåningar längs gator bidrar till tryggare gaturum. Borttagande av gångtunnel, som av många upplevs som en otrygg miljö, kan å andra sidan ge negativa konsekvenser för barns möjligheter att trafiksäkert röra sig mellan platser. Frågan behöver utredas tidigt under planarbetet.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, genom nya bostäder med tillgång till service, kollektivtrafik och parker nära hemmet.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljövärden på platsen ska värnas genom att den nya bebyggelsen inordnar sig i den befintliga stadsbilden genom skala och anpassning till planstrukturen inom kvarteret Tempelriddarorden.

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. Planförslaget kan även bidra till att del av Bredängs Allé och Vita Liljans väg blir mer upplevelserika stadsrum, som används mer av gående och cyklister.

Trafik och mobilitet

Befintliga markparkeringar tas i anspråk, vilket innebär att befintliga bostäders parkeringsplatser delvis tas bort. Planförslaget innebär även att befintliga bostäder får ändrad angöring. I fortsatt planarbete behöver därför parkering och angöring utredas för både befintliga och nya bostäder.

Grön och vattennära stad

Förtätningen bidrar med bostäder nära parker och grönområden. Siktlinjer med möjlighet att avläsa sammanhängande gröna stråk ska beaktas.

Kulturliv, idrott och rekreation

Nya bostäder får god tillgång till parker och grönområden. Utveckling av Bredängs Allé till ett urbant stråk kan bättre koppla samman Bredängs centrum med det utpekade omvandlingsområdet längs Skärholmsvägen och Sättra Idrottsplats.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Marken i planområdet bedöms till största delen ha medelhög genomsläpplighet. Genom området finns flödesvägar. Vid kraftigt skyfall riskeras vatten att ansamlas vid några platser, i huvudsak, kopplade till gångtunnlarna. Hantering av skyfall kan därför komma att påverkas om gångtunnlar tas bort.

Markundersökning ska utföras för att utreda om miljö- och hälsorisker med avseende på föroreningar i mark föreligger.

Teknisk försörjning

Eventuellt behov av utbyggnad av tekniska försörjningssystem ska utredas under planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Tidigare ställningstagande i ärendet

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.

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 inhämtas 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:

Start-PM	december 2023
Samråd	december 2024
Granskning	november 2025
Antagande SBN	mars 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utveckling med cirka 60 nya bostäder inom del av fastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2 är positiv. Planförslaget ger ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Genom kvalitativt utformade och öppna bottenvåningar skapas ett tryggare offentligt rum och angränsande gator och parkstråk aktiveras.

De nya bostäderna får tillgång till rekreation, service och kollektivtrafik i närområdet.

Ny bebyggelse ska inordna sig i kvarteret Tempelriddarordens befintliga bebyggelsestruktur, skala och ortogonala planmönster. Den arkitektoniska kvalitén ska vara hög avseende proportionering, detaljering samt material- och kulörval.

Inom ramen för planarbetet behöver ett tillskott av bostäder och utvecklade stadsrum vägas mot ianspråktagandet av markparkering, påverkan på befintliga bostäder samt konsekvenserna av en borttagen gångtunnel. Kontoret bedömer det möjligt att tillgodose parkeringsbehovet för nya och befintliga bostäder, att befintliga bostäder beaktas och att en trafiksäker passage i plan kan skapas på Vita Liljans väg.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT