

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Björksätra 1 m fl i stadsdelen Sätra (220 hyresbostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder	Pia Ölvebro
Bitr. avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra cirka 220 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge i Sätra. Planområdet ligger längs Björksätravägen och omfattar en parkeringsyta på kvartersmark och allmän platsmark som tidigare använts som kraftledningsgata och en lågt utnyttjad parkmark. Bostadshus med aktiva bottenvåningar mot gata och gångstråk bidrar till tryggare stadsrum. Del av planområdet bevaras som parkmark för att säkra befintliga gångstråk och hantering av skyfall. Flera träd med naturvärden föreslås sparas. Planområdet ligger i direkt anslutning till tunnelbanans spårområde och förslaget har utformats för att hantera risker i samband med detta.

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Stena Fastigheter Skärholmen AB äger Björksätra 1 och staden äger Sätra 2:1 och Björksätra 2. Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av del av Sätra 2:1 till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB den 12 maj 2022.

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 14 maj till 24 juni 2024. Under samrådet har 25 yttranden inkommit, varav

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

fem från boende och ett från en bostadsrättsförening. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt kopplade till miljökvalitetsnormer för vatten, markföroreningar, buller och vibrationer från tunnelbana, risk för urspårning, dagvatten- och skyfallshantering, gestaltning, byggnadshöjd, naturmiljö och fastighetsrättsliga frågor. Inför granskning kommer flertalet utredningar att uppdateras och fågelinventering och riskanalys för urspårning tas fram. Förslagets volymhantering och gestaltning föreslås att studeras vidare. Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

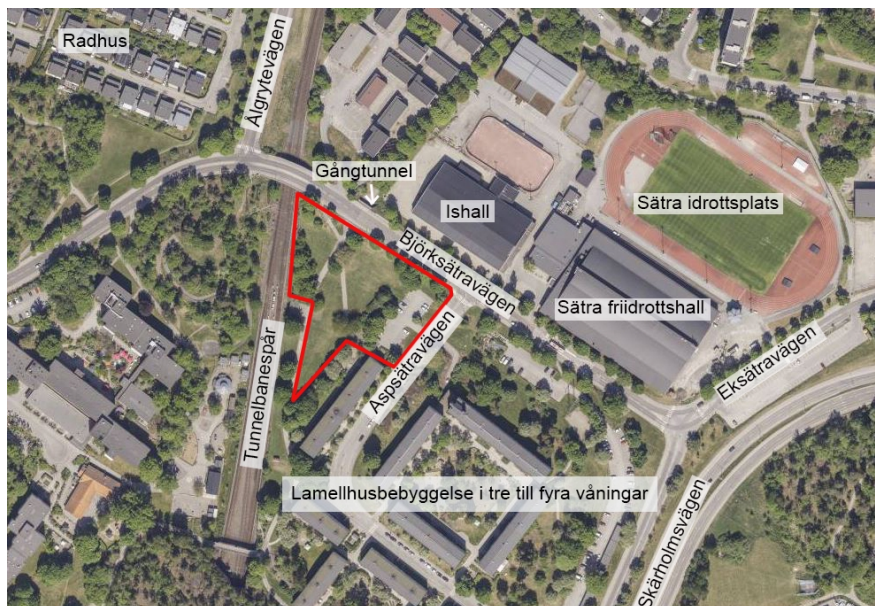
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 220 bostäder i flerbostadshus. De nya husen ska utgöra ett modernt tillägg som ska relatera i karaktär och volymhantering till den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsen ska ha en femvåningsskala mot omgivande gator. En något högre byggnad medges mot tunnelbanan i västra delen av planområdet. 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 vid Björksätravägen, 500 meter från Sättras tunnelbaneuppgång. Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Sättra 2:1, Björksättra 1 och Björksättra 2.



Flygbild, planområdet är markerad med röd linje.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar planområdets läge samt pågående detaljplan i närområdet.

- Dnr 2016-14271, Centrala Bredäng. Planförslaget är i startskede och syftar att möjliggöra cirka 800 bostäder.
- Dnr 2021-14634, Sigbardiorden 1 m.fl. är i planskede och möjliggör cirka 110 bostäder i flerbostadshus och 16 radhus.
- Dnr 2016-17314, Kråksättra 1 och 2. Planen är i startskede och syftar till att tillskapa cirka 45 radhus.
- Dnr 2016-15395, Område vid Ålgrytevägen, fastigheten Vingårdsmännen 1 m fl. är i granskningsskede och

möjliggör cirka 900 bostäder, park, torg, centrumändamål, camping, ateljé och kulturändamål samt odling

- Dnr 2021-14726, Sätra 2:1 vid Järnbärvägen. Planen är i startskede och syftar till att uppföra cirka 60 bostäder.
- Dnr 2022-04752, Tempelriddarorden 2 m.fl. Planen är i startskede och syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder

Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan är Pl 6130 som medger parkmark för Sätra 2:1 och (Gb) område för biluppställning för Björksätra 1 och detaljplan Dp 90101 som medger (u-område inom E1 Likriktarstation för tunnelbanan) för Björksätra 2. Genomförandetiderna har gått ut.

Markägförhållanden

Stena Fastigheter Skärholmen AB äger Björksätra 1 och staden äger Sätra 2:1 och Björksätra 2. Del av Sätra 2.1 upplåts med tomträtt till K2A Knaust & Andersson.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Området är utpekad 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, bland annat genom att utveckla ett mer finmaskigt gatunät, stärka orienterbarheten och utveckla de gröna promenaderna.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Sätra 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 gestaltungsmissigt sammanhållna husgrupperna, att kompletterande bebyggelse ska utformas ur ett helhetsperspektiv och att närliggande bebyggelse ska beaktas.

Fokus Skärholmen

Start-PM för Fokus Skärholmen antogs i stadsbyggnadsnämnden 2015-10-15. Projektet Fokus Skärholmen, där Sätra 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.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av del av Sättra 2:1 till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB den 12 maj 2022.

Nuvarande förhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av en gräsbevuxen yta inom Sättra 2:1, med gång- och cykelväg och en asfalterad parkeringsyta i den östra delen inom Björksättra 1. Planområdet är generellt flackt med undantag för slänter upp mot Björksättravägen. Gångtunnel och gångstråket under Björksättravägen kopplar området till Sättra idrottsplats, Bredängs centrum och flera park- och grönområden.



Vy över planområdet från korsningen Björksättravägen/-Aspsättravägen.



Parkstråk öster om spåren.



Gångtunnel under Björksättravägen

Stora delar av området har generellt låga ekologiska värden. Enligt genomförd naturvärdesinventering finns inga träd med naturvärden enligt Naturvårdsverkets definitioner för naturvärdesträd inom planområdet. Däremot finns fem stycken medelgamla ekar (naturvärdesart) och parklindar (naturvärdesart) samt en flerstammig alm (rödlistad) inom det aktuella området, vilka

föreslås bevaras, särskilt ekarna mot spåret. Längs med Björksätravägen finns en lönnallé, vilken omfattas av ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Områdena närmast tunnelbanespåren och Björksätravägen är utsatta för relativt höga bullernivåer, med värden som uppgår till 50-70 dBA. Det finns även risk för vibrationer från tunnelbanan. Söder om planområdet finns en nätstation som tillhör trafikförvaltningen. De södra delarna av området riskerar att svämmas över vid kraftiga skyfall och en flödesväg går längs Aspsätravägen. Genomförd markundersökning visar på att jorden (fyllnadsmassor) innehåller halter av kvicksilver och bly över Naturvårdsverket generella riktvärden för känslig markanvändning.

Planförslaget

Planens innehåll



*Situationsplan som visar föreslagen bostadsbebyggelse. Illustration:
Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.*

Föreslagen ny bebyggelse består av tre huskroppar, varav två byggs ihop som en U-format kvarter (Kvartershuset). Innergården är tydligt definierad med slutna hörn mot norr och med en halvöppen karaktär mot söder. Kvartershuset har en femvåningskala mot omgivande gator och en ytterligare nedsänkt våning mot gården. Det friliggande Brohuset är sex våningar mot gata och åtta våningar

mot spåret. Befintlig gångtunnel kommer att vara kvar. Detaljplaneprojektet markerar starten på en framtida utveckling av nordöstra Björksätravägen och Skärholmsvägen längs den nyligen markförlagda kraftledningen. Skärholmsvägen har stor potential att utvecklas till en samlande stadsgata med ny bebyggelse. Tidiga etapper genomförs vid trafikplats Bredäng/Mälaräng i norr och vid Skärholmsdalen i söder. Bebyggelseförslaget för Björksätra med halvslutna kvarter relaterar till dessa två utbyggnadsområden.

Arkitektonisk idé

Kvartershuset ska relatera i karaktär, material och takform till omgivande bebyggelse och är uppdelat mellan två fastigheter med en gestaltning som utgår från samma principer. Mötet mellan de nya husen hanteras med en gemensam takfotslinje och en samordnad färgskala. Brohuset föreslås vara en våning högre än Kvartershuset och kan gestaltas med djärvare färgskala som mer relaterar till idrottsområdets byggnader och som signalerar ett avslut mot tunnelbanan. De nya husen präglas av dagens förutsättningar gällande mått, produktionsmetoder och klimatkrav, vilket ger andra proportioner. Gestaltningen tar avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsens enkla volymer och har en repetitiv fönstersättning med grupperade balkonger.



Flygvy, planområdet är markerat med vit linje. Arkitekter Arkitema och In Praise of Shadows Arkitektur. Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.



Fasad mot Björksåtravägen. Arkitekter Arkitema och In Praise of Shadows Arkitektur. Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.

Östra Kvartershuset

Huset ligger i linje med befintlig bebyggelse längs Aspsåtravägen och det finns plats för en bred förgårdsmark. Sadeltak relaterar till intilliggande hus.



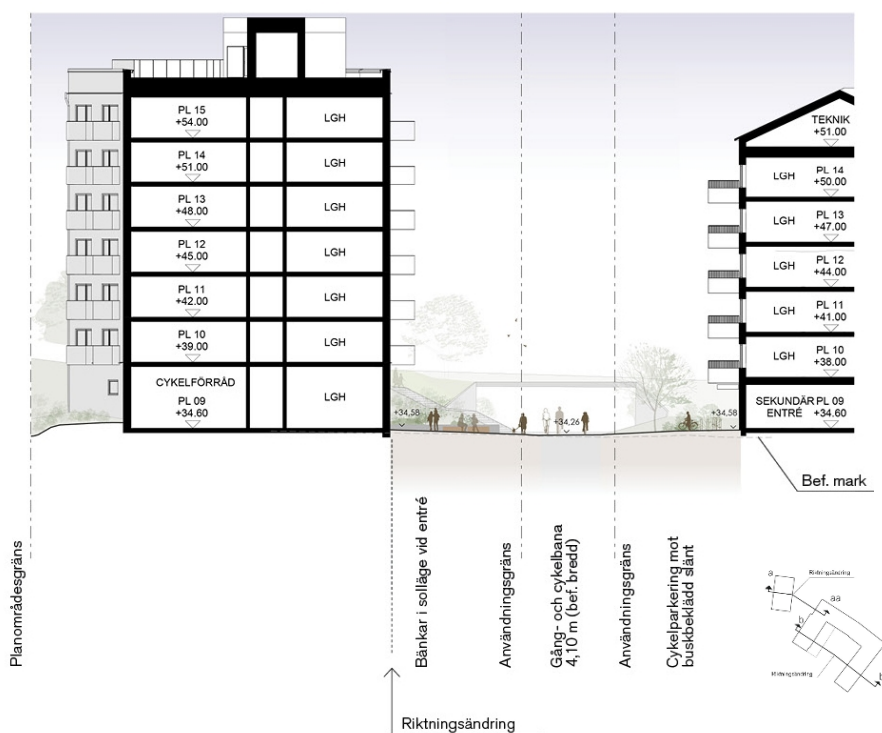
Vy mot korsningen Björksåtravägen/Aspsåtravägen. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur

Västra Kvartershuset och Brohuset

De olika husen har olika arkitektoniska idéer men med ett starkt släktskap. Lamellhuset tar avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsen med enkla volymer, ett avskalat och tidstypiskt 60-talsuttryck. Byggaktören avser att bygga husen med trästomme.



Västra Kvartershuset och Brohuset. Perspektiv från parken. Arkitekt: Arkitema



Sektion a-aa, Västra Kvartershuset och Brohuset. Arkitekt Arkitema, landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.

Parkering

Bilparkering för östra kvartershuset föreslås ske i befintliga parkeringsanläggningar utanför planområdet. En parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas på kvartersmark och resterande parkeringsplatser anordnas inom befintligt parkeringsbestånd, där det finns vakanser. Parkering för västra kvartershuset och brohuset anordnas i garage som även innehåller parkering för rörelsehindrade

samt besöksparkering. Cykelparkeringen ordnas i huvudsak i garage.

Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av inkomna synpunkter i samrådet, föreslår stadsbyggnadskontoret en bearbetning av planförslagets gestaltning, framförallt kvartershuset, för att bättre bilda en sammanhållen helhet med befintliga husgrupper. Takvinkel och huskropparnas möten i hörn studeras vidare. En sänkning av huskroppar mot Aspsätravägen och parken föreslås. Även garagevolymens möte med gård och park behöver bearbetas vidare. En ny utredning för risker kopplade till närhet till tunnelbanespåret tas fram och utredningar för dagvatten, skyfall och buller uppdateras. Planbestämmelser gällande buller och vibrationer från tunnelbana och gemensamhetsanläggningar justeras i planhandlingarna.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 220 hyresbostäder i ett attraktivt natur-, service- och kollektivtrafikhärläge. Byggaktörernas förslag till lägenhetsfördelning innebär en stark övervikt av små lägenheter.

En socialt sammanhållen stad

Förslaget innebär att Sättra stärks med nya stadskvaliteter som tydligare gaturum och aktiverade stråk i linje med Fokus Skärholmen och det lokala sambandet mellan Bredäng och Sättra stärks.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär nya lägenheter med närhet till förskolor, skolor, idrottshall och kollektivtrafik.

Trygghet

De tillkommande husen med entréer mot gatan genererar ett ökat flöde av människor och bidrar därmed till ökad trygghet i området. 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. Gångtunneln och gångstråket fortsätter vara en trafiksäker passage till idrottsplatsen och centrum.

Jämställdhet

Förslaget innebär ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och bidrar till ett tryggare gaturum och gångstråk vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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

Kulturmiljö i en växande stad

Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då befintlig parkeringsyta och parkmark ersätts med ett bostadskvarter.

Arkitektur och gestaltning

Kvartershuset ska relatera i karaktär, material och takform till omgivande bebyggelse. Brohuset föreslås vara en våning högre än Kvartershuset och kan gestaltas med djärvare färgskala som mer relaterar till idrottsområdets byggnader.

Trafik och mobilitet

Inom planen föreslås att två meter grön allmän platsmark invid förgårdsmark till hus planläggs som GATA (gatumark) för att inte hindra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg.

Grön och vattennära stad

Med ny bebyggelse kommer andelen grönytor i området minska. Planförslaget kräver troligen att befintlig allé ersätts med nya träd. Byggaktören har efter samrådet ansökt om dispens för att ta ner befintliga träd. Växtbäddar och förgårdsmark med planteringar bidrar till den biologiska mångfalden. Parkrummet söder om det nya kvarteret och Brohuset utformas som en delvis nedsänkt gräsyta för att, då det behövs, kunna rymma skyfallsvatten.

Kulturliv, idrott och rekreation

De nya husen tillskapas i ett område med god tillgång till grönområden, parker och idrottsplatser.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ett effektivt markutnyttjande med bostäder i ett kollektivtrafikhärläge är positivt ur klimatsynpunkt. Inom planområdets sydvästra del riskerar vatten att samlas vid skyfall. En exploatering med bostäder på platsen kommer att innebära en ökad andel hårdgjorda ytor och därmed väntas belastningen öka. Inom kvartersmarken planeras olika åtgärder som fördröjning och infiltration i växtjordar, regnbäddar, växtbäddar på bjälklag och makadammagasin och för lokalt omhändertagande av dagvatten. På gräsmattan i södra delen av planområdet föreslås en skyfallsdamm. Påträffade markföroreningar i fyllnadsmassorna kan schaktas bort. Vidare studier och förslag till åtgärder behövs.

Med föreslagen byggnadsutformning, planlösning och små lägenheter upp till 35 kvm kan bostäder med godtagbara bullerförhållanden erhållas. Risker gällande närhet till tunnelbanespåret kommer att studeras vidare. Avståndskravet har beaktats vid placering av byggnadskropparna, så att ingen risk för elektromagnetiska fält föreligger.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 14 maj till 24 juni 2024. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret i Skärholmen, Måsholmstorget 20, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 20 maj i lokalen hubben bredvid Medborgarkontoret, Måsholmen 20, i Skärholmen där 1 person närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 maj 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom 25 yttranden varav fem från boende och en från en bostadsrättsförening. Dessa yttranden berörde framförallt markföreningar, miljökvalitetsnormer för vatten, buller och vibrationer från tunnelbanespåret, dagvatten- och skyfallshantering, gestaltning, byggnadshöjd och naturmiljö. Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljökvalitetsnormer för vatten, markföreningar, buller och vibrationer, dagvatten- och skyfallshantering och naturmiljö. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om risk för urspårning, buller från tunnelbanan, gestaltning, fastighetsrättsliga frågor, naturmiljö och beaktande av befintliga ledningar. Från bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 och de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden inkom synpunkter om byggnadshöjd, gestaltning och risk för trafikolyckor samt önskemål om att bevara gångtunneln.

Kontoret ser med anledning av inkomna synpunkter ett behov av sänka föreslagen bebyggelse mot Aspsätravägen med en våning för att i större utsträckning ansluta till befintlig bebyggelse.

Bebyggelsens karaktär bör i större utsträckning relatera till närliggande lamellbebyggelse och kvartershuset bör utvecklas utifrån principen med tre sammanbyggda lameller. Detta bedöms innebära något färre bostäder. Därutöver avses gestaltningen studeras vidare och utredningar fördjupas. Med anledning av framförda synpunkter under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Förorenad mark
- Risk gällande närhet till tunnelbanespåret och brohusets placering
- Buller och vibrationer
- Dagvatten och skyfall
- Bearbetning av volymer med kvartershuset mot Aspsätravägen och parken
- Möte mellan garage och övrig gårdsyta
- Fortsatt bearbetning av bebyggelsens gestaltning i främst mötet mot gator
- Fastighetsrättsliga frågor

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

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:

Granskning	mars/april 2025
Antagande SBN	juni 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna Stena Fastigheter Skärholmen AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad och till en socialt hållbar stadsmiljö, genom att tillföra cirka 220 hyresbostäder med entréer mot gatan i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Kontoret bedömer att tillskottet av nya bostäder och ett mer levande stadsrum motiverar att grönyta tas i anspråk och att det kollektivtrafikhärläget motiverar ett lägre parkeringstal.

Inför granskning kommer frågor om kring risk, buller, förorenad mark, dagvatten- och skyfallshantering, miljökvalitetsnormer för vatten och naturmiljö att utredas vidare. Volymhantering och gestaltning bör bearbetas för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse och delar av bebyggelsens bör sänkas.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT