

Handläggare
Peter Tomtlund
Telefon 08-508 27 484Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för detaljplan Sättra centrum (Ca 415 lägenheter, handel, publika verksamheter, torg)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Pia Ölvebro

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva omfattning, placering och utformning av nya verksamheter för centrumverksamheter, handel, ca 415 nya bostäder samt ny allmän plats i form av torg- och parktytor. Målet är att skapa ett tryggt, trivsamt och välkomnande stadsdelscentrum som bildar en naturlig samlingsplats och är inkluderande och karaktärsfullt.

Planförslaget som byggaktörerna Sättra centrum fastigheter AB och GreenDoor fastigheter AB har presenterat och som detaljplaneprocessen tar sin utgångspunkt från, innebär att befintlig centrumanläggning över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett allmänt torg kringbyggt av ny bebyggelse i fyra kvarter med centrumfunktioner i sockelvåningarna. Denna rivning bedöms nödvändig för att uppnå planens mål.

Kvarteren byggs antingen med sockelvåningarna som podium och bostäder i indragna högdelar med takträdgård ovanpå vilket tillsammans bildar ett tydligt inramat torgrum. Befintlig däckkonstruktion bevaras och förstärks därmed. Ett nytt, sammanhängande stråk för gång och cykel möjliggörs genom Sättra centrum vilket idag inte är möjligt då själva centrumanläggningen utgör en fysisk barriär.

Den fysiska miljön ska utformas för att dels stärka den befintliga identiteten och dels för att skapa en ny identitet som kompletterar, snarare än konkurrerar, med Bredäng centrum, Skärholmen centrum och Vårberg centrum. Bebyggelsen ska orienteras så att antalet

baksidor minimeras och parkering, angöring och inlastning sker genom att minimera konflikter med fotgängare och cyklister. För att säkerställa en trygg, trivsamt och välkomnande stadsmiljö ska samtliga bottenvåningar mot torget innehålla lokaler, såvida undantag inte kan motiveras av särskilda skäl. Vid bedömning av nytillkommande byggnaders maximala höjd ska nockhöjden på det högsta befintliga skivhuset på Högsätra 8 tjäna som riktmärke.

Planområdet omfattar hela fastigheterna Högsätra 10 och Djursätra 3 samt del av Sätra 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad men Högsätra 10 och Djursätra 3 upplåts med tomträtt till Sätra centrum fastigheter AB och GreenDoor fastigheter AB respektive.

Markanvisningsavtal har skrivit med byggaktörerna i enlighet med beslut i Exploateringsnämnden 2018-06-14.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde. Planförslaget ger goda förutsättningar till ett förbättrat markutnyttjande i kollektivtrafikhärla läge och ger goda förutsättningar för att stärka Sätra centrum som lokalt stadsdelscentrum och mötesplats i enlighet med översiktsplanens intentioner. De nya bostäderna kompletterar befintligt bostadsbestånd i Sätra och bidrar till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. De nya arbetsplatserna bidrar till att minska det underskott av arbetsplatser som finns i Söderort.

Planarbetet genomförs med utökat planförfarande. Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken kommer därmed inte att upprättas. Planförslaget bedöms kunna utvecklas i enlighet med kommunala, regionala och nationella riktlinjer, riksintressen, lagar och förordningar. Planområdet omfattas inte av riksintressen. Detaljplanen förväntas bli antagen i december 2020.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbete i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva omfattning, placering och utformning av nya verksamheter för centrumverksamheter, handel, ca 415 nya bostäder samt ny allmän plats i form av torg- och parkytor. Detaljplanens utgångspunkt är att, i enlighet med principerna i byggaktörernas inkomna planförslag, riva befintlig centrumanläggning i Sätra centrum och ersätta dess funktion med ett utomhustorg kringbyggt av byggnader med lokaler i sockelvåningarna. Denna rivning bedöms nödvändig för att uppnå planens mål. Om att kunna bidra till att göra Sätra centrum

inkluderande och vända sig både inåt, mot torget, och utåt mot omgivningen.

Ny bebyggelse ska ges en modern, varierad och stadsmässig karaktär med ett medvetet förhållningssätt till den omgivande bebyggelsen i Sättra. Den fysiska miljön ska utformas för att dels stärka den befintliga identiteten och dels för att skapa en ny identitet som kompletterar, snarare än konkurrerar, med Bredäng centrum, Skärholmen centrum och Vårberg centrum. Bebyggelsen ska orienteras så att antalet baksidor minimeras och parkering, angöring och inlastning sker genom att minimera konflikter med fotgängare och cyklister.

För att skapa en trygg, trivsamt och välkomnande stadsmiljö som också är karaktärsstark ska samtliga bottenvåningar mot torget innehålla lokaler, såvida undantag inte kan motiveras med särskilda skäl.

Vid bedömning av nytillkommande byggnaders maximala höjd skanockhöjden på det högsta befintliga skivhuset på Högsättra 8 tjäna som riktmärke. Om högre byggnader kan tillåtas beror på aspekter som dess påverkan på stadssiluetten, upplevelse från marken, skuggning, vindalstrande och värdet av den extra våningsytan för att uppfylla detaljplanens mål.

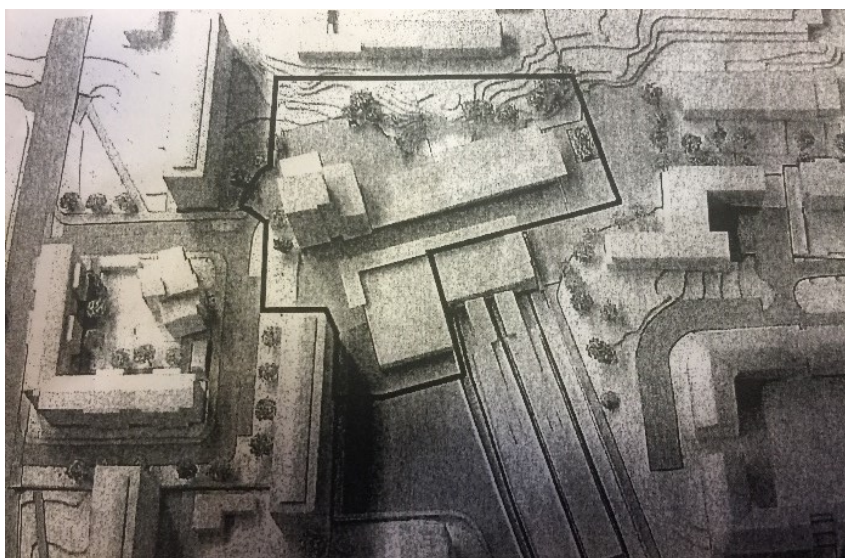
Bakgrund

Sättra centrum historia

Namnet Sättra betyder skogsäng och nämndes för första gången 1331. Ända fram till tidigt 1960-tal kunde Sättra bäst beskrivas som just en skogsäng. Stockholms stad hade decennierna innan köpt upp markerna runt omkring men först 1961 kom staden överens med markägaren om köpet av Sättras 510 hektar. Först nu kunde internationerna i 1952 års generalplan börja genomföras för sydvästra Stockholm. 1962 fastställdes generalplanen för Sättra-Bredäng och året därpå, 1963, godkändes stadsplanen för Sättra. Redan 1964 skedde de första inflyttningarna och på bara några få år var stadsplanen genomförd. När Riksdagen beslutade om Miljonprogrammets byggande 1965 var Sättra i stort sett redan färdigbyggt men likheterna med miljonprogramsområdena är ändå stora, då idéerna om t.ex. funktionsuppdelning och trafikseparering är desamma. Även om vissa kompletteringar i bebyggelsebeståndet gjorts på 2000-talet runt Sättra centrum så är själva gatu- och bebyggelsestrukturen, samt de flesta byggnader, intakta och helt i enlighet med 1963 års stadsplan. Parkeringsytorna i Sättra dimensionerades för ett beräknat framtida bilbestånd på 500 bilar per 1000 invånare (att jämföra med det faktiska beståndet på färre än 300 bilar, 2017). Folkmängden i Sättra på 1960-talet var ca 7000 invånare vilket, efter en dipp på 80- och 90-talen, har ökat till 7447 invånare år 2017.

Sätra centrum planerades som stadsdelscentrum med all service samlad i en enda centrumbyggnad, byggd över tunnelbanans spår och hopbyggd med tunnelbanans stationsbyggnad. Centrumbyggnaden blev historisk som Stockholms första inomhuscentrum när den invigdes 16 maj 1965, ritad av arkitekterna Gunnar Lindman, Harald Mjöberg och Åke Arell för AB Vattenbyggnadsbyrå AB (VBB). I direkt närhet till denna centrumbyggnad anlades tre stycken 9-10 våningar höga skivhus och utanför dessa mestadels trevånings lamellhus. 1965 invigdes tunnelbanestationen som medförde smidig direkttransport till centrala Stockholm.

Mot bakgrund av konkurrensen från andra handelsområden och en allmän medvetenhet om bristerna i den byggda miljön har förnyelse av Sätra centrum diskuterats flera gånger under årens lopp. På 1990-talet utarbetades flera förslag på omdaning av centrumet inom ramen för den s.k. Ytterstadssatsningen. I samrådet för detaljplan för Sätra centrum södra delen (DP 2003-16319-54 A) år 2003 togs två förslag fram till förnyelse av Sätra centrum. Delen för Sätra centrum undantogs emellertid inför antagandet av detaljplanen och genomfördes således inte med motiveringen att centrumanläggningens framtid behöver utredas ytterligare.



Rendering över huvudförslag till förnyelse av Sätra centrum, från detaljplan för Sätra centrum, södra delen (DP 2003-16319-54 A). Förslaget undantogs från antagande. Idén var att klyva centrumanläggningen med en utomhuspassage.

Bakgrund till projektet

Sätra centrumbyggnad förvärvades år 2016 av företaget Sätra centrum fastigheter AB som även övertog tomträtten på fastigheten Högsätra 10. Detta företag, tillsammans med tomträttsinnehavaren på Djursätra 3 (Greendoor fastigheter AB) har i egenskap av byggaktörer inkommit med ansökan om markanvisning. Denna behandlades av exploateringsnämnden 2018-06-14 som gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med byggaktörerna om att upplåta marken för handel, bostäder, kultur

m.m. exploateringsnämnden beslutade också om att begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området. Markanvisningsavtal har skrivit med byggaktörerna i enlighet med beslut i exploateringsnämnden 2018-06-14. Enligt avtalet ska del av mark på Högsätra 10 säljas till byggaktören och del av mark på Högsätra 10 och Djursätra 3 fortsätta upplåtas med tomträtt. Tomträtt ges även på de delar av Sätra 2:1 som behövs för exploateringen samt att Staden övertar ägandet av de delar på Högsätra 10 och Djursätra 3 som anges som allmän plats i detaljplanen.

Ett beslut om att inleda planarbete markerar starten på arbetet med den detaljplan som bedöms kunna antas i december 2020. Enligt byggaktörernas egna uppgifter beräknas byggstart till tidigast 2021 och första inflytt till tidigast 2023.

Plandata

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Skärholmen och omfattar cirka 13 500 kvm. Planområdet avgränsas av fastighetsgränserna för Högsätra 10 och Djursätra 3. Ingår i planområdet gör också torgyta och stationsbyggnad till tunnelbanan på fastigheten Sätra 2:1.

Gällande och pågående detaljplaner

Planområdet är i sin helhet tidigare detaljpanelagt med delar av sammanlagt två detaljplaner som båda kommer att ersättas av föreliggande detaljplan i den del de ingår i planområdet.

Detaljplanens namn	Dnr	Laga kraft	Detaljplanens syfte
Gällande detaljplaner som ersätts i sin helhet			
-			
Gällande detaljplaner som delvis ersätts			
Delstadsplan 3 centrumområdet inom stadsdelen Sätra	0180-6178	1963-07-25	Disposition av tunnelbanans sträckning inkl. stationsbyggnad och befintlig centrumbyggnad med omgivning.
Detaljplan för Sätra centrum, södra delen	DP 2003-16319-54 A	2007-01-25	Bostäder i kvarter omedelbart väster och öster om Sätra centrum. Byggnaden med vårdcentral tillåts byggas på från två till fyra våningar (ej genomfört).
Gällande detaljplaner som angränsar planområdet men inte ersätts			
Detaljplan för del av kv. Högsätra	DP 93104	1996-03-06	Bostäder på fastigheterna Djursätra 4 och 5.
Detaljplan för Sätra centrum, norra delen	DP 2003-16320-54	2006-03-30	Bostäder i kvarter omedelbart väster och öster om Sätra centrum.

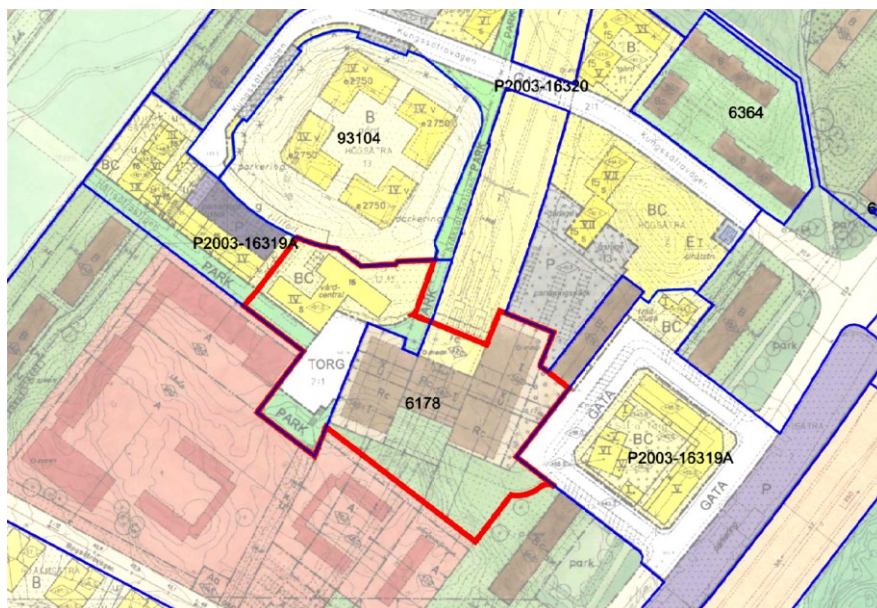


Illustration över gällande detaljplaner med gränser (blå linjer). Röd linje markerar ungefärligt läge för planområdesgräns. Den exakta planområdesavgränsningen kan komma att ändras under detaljplaneprojektets gång.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Högsätra 10 och Djursätra 3 samt del av Sättra 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad men Högsätra 10 och Djursätra 3 upplåts med tomträtt till Sättra centrum fastigheter AB respektive GreenDoor fastigheter AB.

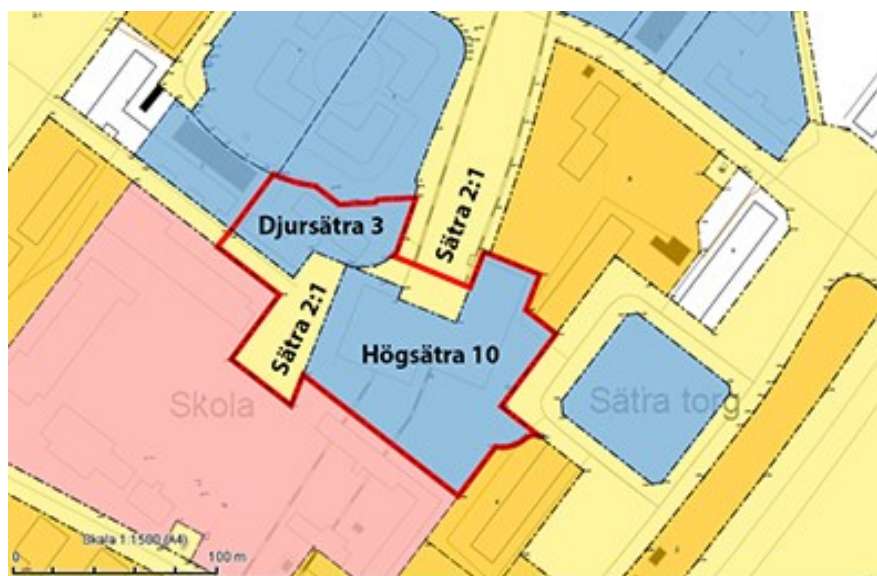


Illustration över fastigheter (gul färg ägs av staden - blå färg ägs av staden men upplåts till privat tomträttsinnehavare). Röd linje markerar ungefärligt läge för planområdesgräns. Den exakta planområdesavgränsningen kan komma att ändras under detaljplaneprojektets gång.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan för Stockholm* (antagen av kommunfullmäktige 19 februari 2018) är Sättra centrum utpekat som centrumområde kategori 3 ”lokalt stadsdelscentrum”. De fyra målen som finns i översiktsplanen är tillämplbara på planområdet: En växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad.

Specifikt för planområdet uttrycks i översiktsplanen: *”Bredäng och Sättra centrum kan stärkas genom att förtydliga torgbildningar och koppla centrum mot omgivande gator och gröna promenader”*

Vidare uttrycks möjlighet till komplettering av ytterligare bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Vision 2040

Den 30 januari 2017 beslutade kommunfullmäktige att anta ”Vision 2040 - Ett Stockholm för alla”. Visionen har fyra utgångspunkter: 1. Ett Stockholm som håller samman, 2. Ett klimatsmart Stockholm, 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm, 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Samtliga utgångspunkter är relevanta som utgångspunkter även för föreliggande projekt.

Fokus Skärholmen

Föreliggande detaljplan utarbetas inom ramen för Fokus Skärholmen. I dokumentet ”Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen” (Dnr: 2015-17268) från 2017 anges tre mål för framtidens Skärholmen samt fyra stadsbyggnadsstrategier för hur målen ska uppnås:

Målen är:

1. Sammanhållen och varierad

Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter läggs till.

2. Levande och innehållsrik

Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.

3. Delaktig och lärande

Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln.

Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och skall ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.
Stadsbyggnadsstrategierna är:

A. Utveckla en allsidig boendemiljö

Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade i områden med antingen handel, industri eller bostäder. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.

B. Ett promenadvänligt gång- och gatunät

Utveckla ett sammanhängande Skärholmen. Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman och är tillgänglig för alla. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. I Skärholmen ska alla möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara genom att t.ex. komplettera dagens trafikleder med trottoarer, cykelbana och bebyggelse. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse i området. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.

C. En mångfald av gemensamma rum

Stärk arenor för samspel mellan individer och grupper. Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad. De har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. För att nå ett sammanhållet Stockholm har arenor för samspel stor betydelse. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap, gröna rum och parker.

D. Lokalt förankrad process

Utgå från det lokala perspektivet. Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

Ovan nämnda mål och strategier ska ligga till grund för planarbetet för föreliggande detaljplan.

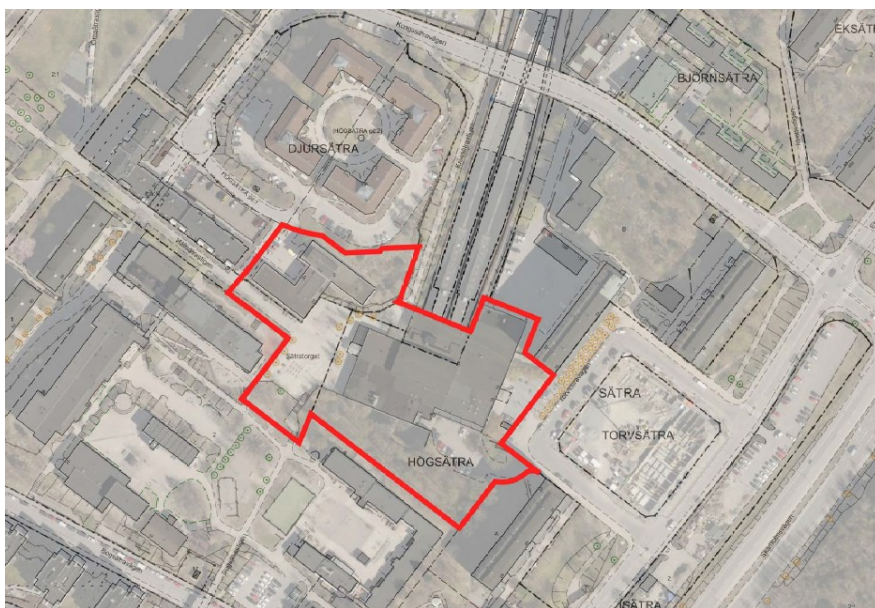
Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintressen.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Planområdet omfattar ett område som fysiskt avgränsar det som utgör Sättra centrum. Mittpunkten i Sättra centrum är den centrumbyggnad i ett plan med butiker som är byggd ovanpå ett betongdäck över tunnelbanespåren och hopbyggd med tunnelbanans stationsbyggnad. Denna centrumbyggnad angränsas i väster av Sättratorget och i öster av ett icke namngivet mindre entrétorg. På andra sidan Sättratorget, inom planområdet, ligger den Z-formade byggnad som innehåller vårdcentral, vandrarhem m.m. Söder om Sättratorget, på ca fem meter högre höjd, ligger Sättraskolan.



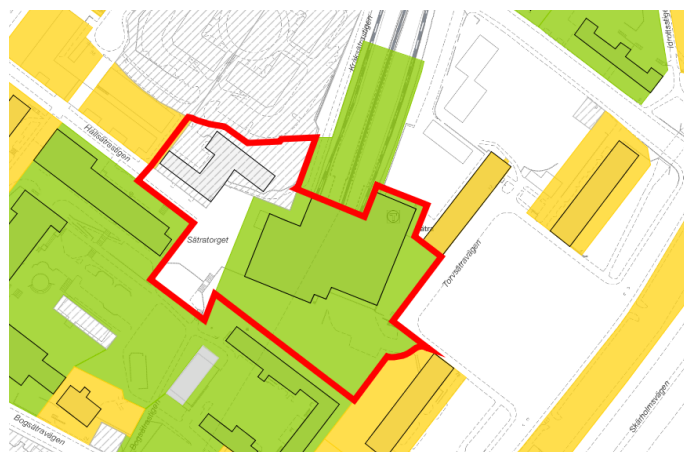
Karta markerar planområdets ungefärliga avgränsning. Den exakta planområdesavgränsningen kan komma att ändras under detaljplaneprojektets gång.



Foton från planområdet, från övre vänster medsols: 1. Sätortorget mot norr, 2. Sätortorget mot söder, 3. Centrumanläggningens östra entrétorg, 4. Första intryck av Södra för ankommande med tunnelbanan (kl 15:30 en vintertisdag).

Kulturmiljö

Hela centrumanläggningen samt tunnelbanans stationsbyggnad och tunnelperrongerna är grönmärkade på stadsmuseets klassificeringskarta, dvs. särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Centrumanläggningen är den första inomhusgallerian i Stockholm och invigdes 1965. I mitten av 2000-talet byggdes en entresolvåning som ökade butiksytan men minskade rumsligheten på centrumanläggningens inomhustorg. Vårdcentralbyggnaden på Djursätra 3 har ännu ej klassificerats ur kulturmiljösynpunkt. Skivhusen utanför planområdet är gulmärkade, dvs. fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

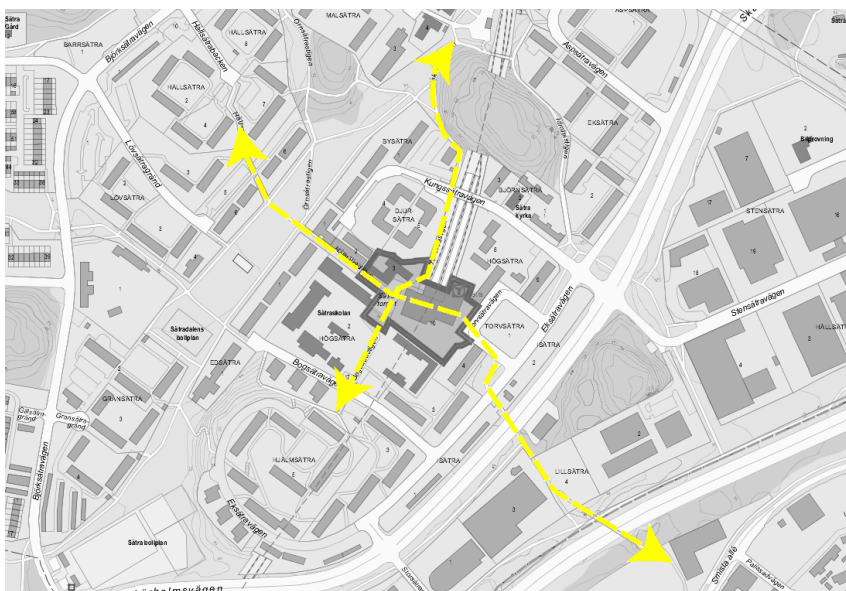


Utdrag ur stadsmuseets klassificeringskarta. Röd linje markerar ungefärligt läge för planområdesgräns. Den exakta planområdesavgränsningen kan komma att ändras under detaljplaneprojektets gång.

Trafik och kollektivtrafik

Gång och cykel

Två viktiga gångstråk i Sättra har sin skärningspunkt på Sättratorget. Det ena stråket går i nord-sydlig riktning på Kråksättrastigen, över Sättraskolans gård och på gångbro över Bogsättravägen till kv. Hjälmsättra. Det andra stråket går i öst-västlig riktning på Hållsättrastigen från Sättradalsparken via Sättra centrum och genom inomhusgallerian till Eksättragatan där stråket ansluter till Lillsättrastigen som passerar i gångtunnel under Skärholmsvägen och i gångbro över E4:an. Alternativa förbindelser till stråket saknas i den meningen att en orimligt stor omväg fordras för att ta sig från t.ex. Skärholmsvägen till Sättradalsparken om vägen över Sättra centrum är blockerad, känns otrygg eller på annat sätt olämplig.



De två gångstråken som korsas på Sättratorget

Kollektivtrafik

Sättra tunnelbanestation trafikeras av tunnelbanans röda linje och hade enligt SL:s statistik år 2016 ca 5600 påstigande per dygn vilket kan jämföras med centralstationen i en mindre svensk stad, t.ex. Ystad med 5470 påstigande per dygn samma år. Stationen har två plattformar, en för tåg norrut och en för tåg söderut, samt ett vändspår däremellan. Stationens enda uppgång går genom biljetthallen och ut i Sättra centrum centrumbyggnad. Hela stationen ligger i öppet schakt men i tunnelmynning söderut.

Busshållplats Sättra på Eksättravägen ca 250 meter från tunnelbanans entré trafikeras av buss 163 mellan Sättra och Kärrtorp.

En hållplats på framtida Spårväg syd planeras på Skärholmsvägen nära Sättra centrum vilket gör Sättra till bytespunkt mellan spårväg och tunnelbana. Spårvägen beräknas kunna tas i drift tidigast 2034.

Fordonstrafik och parkering

Sätra är planerat med full trafikseparering mellan gående/cyklande och fordonstrafik. Fordonstrafiken matas till Sätra centrum i nedstigande gatuhieraki; från trafikplatserna vid Bredäng och Kungens kurva på E4:an (nivå 1) via Skärholmsvägen (nivå 2) till Eksätravägen (nivå 3) och in på Torvsätravägen (nivå 4). Fram till 2016 fungerande Sätra Torg, numera bostadsfastighet Torvsätra 1, som huvudsaklig parkeringsyta för Sätra centrum. Parkeringen är numera mer utspridd på omgivande gator vilket innebär relativt långa gångavstånd för bilburna kunder till centrumet. Ett mindre antal parkeringsplatser finns också på centrumbyggnadens södra sida. Inlastning till Ica livsmedelsbutik sker norrifrån över parkeringsytan på Högsätra 8 som ägs av Stockholmshem. Övrig inlastning sker på centrumbyggnadens södra sida.

Skola och förskola

Från Säturatorget mätt finns fyra förskolor inom 500 m gångavstånd samt en grundskola inom 50 meter (Sätraskolan) och ytterligare en grundskola inom 250 meter (Internationella Engelska skolan på Storsätragränd/Skärholmsvägen). Närmaste gymnasium återfinns i Skärholmens centrum.

Natur och park

Planområdet består till största delen av redan hårdgjord mark. Grönyta finns i slänten mellan Säturatorget och Sätraskolan. Den grönska som finns inom planområdet har dock inga karterade ekologiska värden. Närmaste stadsdelspark är Sätrodalsparken, 200 meter från Säturatorget.

Vattenfrågor

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 för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag god (VISS, 2018-07-26). Den kemiska statusen uppnår ej god status idag (VISS, 2018-07-26). Enligt miljö kvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås till år 2021.

Riskfrågor**Buller och vibrationer**

Planområdet utsätts för trafikbuller från Skärholmsvägen och E4/Södertäljevägen. Planområdet utsätts även för spårbuller från tunnelbanan som går i öppet läge norr om planområdet. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta under 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Närheten till Skärholmsvägen och E4:an gör dock att det är svårt att bedöma om riktvärdena klaras för bostäderna högre upp i byggnaden. Bebyggelsen och lägenhetsplanlösningar ska anpassas efter bullersituationen så att ljudnivån på luddämpad sida underskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Eftersom centrumbebyggelsen ligger ovanpå tunnelbanan behöver vibrationer och stomljud beaktas i planeringen. Riktvärdet för stomljud inomhus i bostäderna ska klara 35 dBA maximalnivå mätt med tidskonstant FAST. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Markföroreningar

Länsstyrelsens kartering visar att det finns risk för föroreningar pga. en kemtvättsanläggning som använt sig av lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel, som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

Översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området.



Skyfallskartering – sannolikhet för översvämning med minst 0,1 m djup vid ett 100-årsregn (Stockholm Vatten och Avfall, samt miljöförvaltningen, 2015)

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Sätra centrum är idag den huvudsakliga mötesplatsen i stadsdelen Sätra med en folkmängd på 7447 invånare år 2017. Vid planeringen av centrumområden är trivselfaktorn särskilt viktig. Det ska vara tryggt, trevligt, vackert och intressant under så många av dygnets timmar och årets dagar som möjligt. Trots de goda förutsättningarna som nav i stadsdelen, de relativt stora flödena av människor och den stora dragningskraften målpunkterna i området har, så har Sätra centrum idag trygghetsproblem. En del av symptomet är att gängbildningar uppstår vid entréerna till, och inne

i, centrumbyggnaden. Problemet förvärras av att alternativa stråk till att passera genom centrumanläggningen i öst-västlig riktning samt till tunnelbanan saknas. Entréerna till Säturatorget upplevs som trista och otrygga med många fönsterlösa fasader och centrumanläggningen upplevs, framför allt under kvälls- och nattetid, som steril, ödelagd och dunkel. Konsekvensen av otrygga miljöer blir framför allt att barn, äldre och kvinnors rörelsefrihet begränsas vilket är negativt ur jämställdhetssynpunkt. Under byggaktörernas förarbete med social hållbarhet har särskilt noterats att kvinnor ur vissa etniska grupper känner sig ovälkomna vid och runt centrumet då män dominerar rummet. I arbetet med "Bästa platsen" för Fokus Skärholmen nämns Sättra centrum uteslutande i sammanhangen "behov av ökad trygghet" samt "utvecklingspotential". När människor markerat sina favoritplatser på karta nämns Sättra centrum inte överhuvudtaget.

Planförslaget

En illustration över planförslaget volymer samt placering av område A-E framgår i illustration nedan. Planförslaget innebär att befintlig centrumbyggnad över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett allmänt torg kringbyggt av ny bebyggelse i fyra delar med centrumfunktioner i sockelvåningarna. Kvarteren byggs med sockelvåningarna som podium och bostäder i indragna högdelar med takträdgård ovanpå vilket tillsammans bildar ett slutet torgrum. Befintlig däckkonstruktion bevaras och förstärks därmed. Ett nytt, sammanhängande stråk för gång och cykel möjliggörs genom Sättra centrum vilket idag inte är möjligt då själva centrumbyggnaden utgör en fysisk barriär.

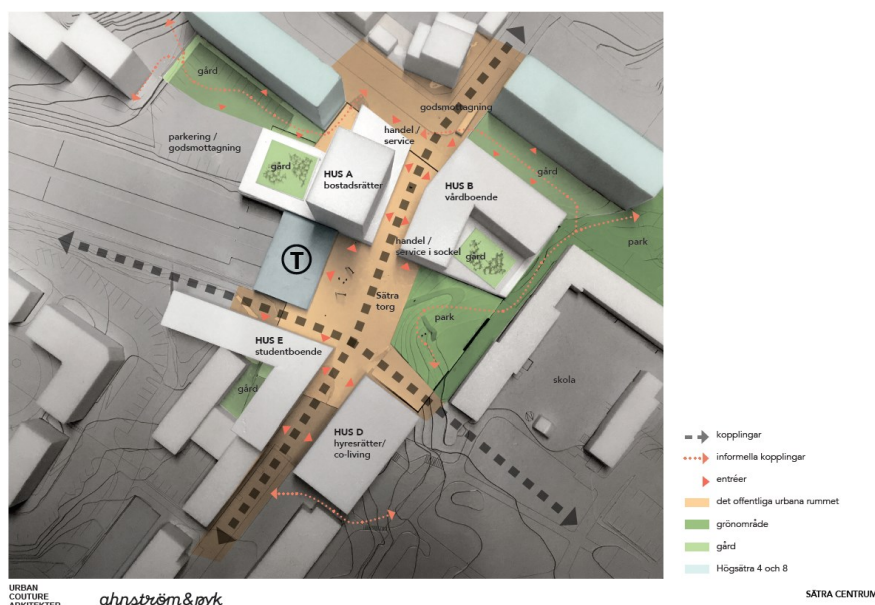
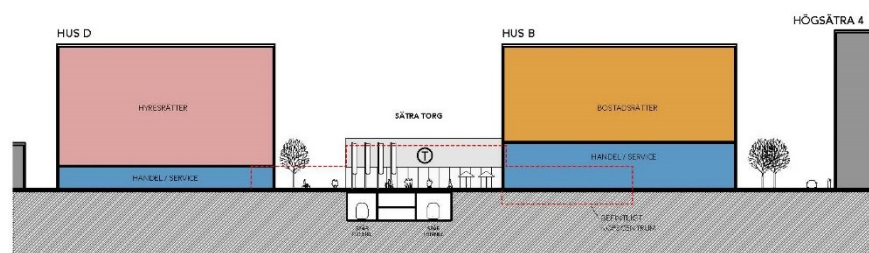
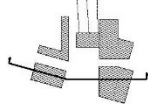


Illustration över planförslaget sett från (Urban couture arkitekter)

Planförslaget innehåller nybyggnation av cirka 415 lägenheter i flerbostadshus, varav 280 lägenheter i hyresrätt (uppdelat på 100 studentbostäder, 75 smålägenheter och 105 normalstora lägenheter)

samt 135 lägenheter i bostadsrätt. Utöver det planeras för ca 7200 m² BTA lokaler med handel, butiker, caféer, restauranger samt publika funktioner kopplat till utbildning, vård, hälsa, mat, träning och kultur. Exempel på specifika funktioner som kan inrymmas är bibliotek, samlingslokal, aktivitetssal, gym, friskvård, föreningslokal, tandvård, mm. På det allmänna torget/parken kan en mindre paviljong uppföras för verksamhet som passar för möten och torgliv.



Sektion av planförslaget med öst-västligt tvärsnitt (Urban couture arkitekter)



Visionsbild över det framtida Sätratorget sett mot väster (Urban couture arkitekter)

Sätra Centrum har ca 4500 m² handel och service idag. Vid utveckling och genomförande av centrumet ska den befintliga centrumbyggnaden behållas så länge som möjligt för att kunna flytta över hyresgästerna successivt till de nya byggnaderna. Detta för att behålla ett så stort antal aktörer och kunna upprätthålla ett utbud i så stor utsträckning som möjligt.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Sätra även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. De flesta (ca 280) av de ca 415 bostäderna blir hyresrätter. Räknat i rumsyta blir dock fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter jämnare eftersom de flesta hyresrätter planeras som smålägenheter.

Många av bostäderna hamnar relativt högt och får fina utblickar mot framför allt väster, söder och norr. Bostäderna kan ges goda solinsläpp från söder. Samtliga föreslagna bostäder ligger inom 150 m faktiskt gångavstånd från tunnelbanan och hela serviceutbudet i Sättra centrum.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Ett tillskott av ren kontorsyta ingår inte i det presenterade planförslaget. Verksamheter och butiker i sig är arbetsplatser och antalet arbetstillfällen bedöms stiga jämfört med nuläget vilket är särskilt positivt för att bidra till en geografiskt utjämnad arbetsmarknad där Söderort idag har ett relativt underskott på arbetsplatser.

Kulturmiljö i en växande stad

Sättra som helhet byggdes ut under några få år på 1960-talet och har sedan dess förändrats mycket lite. På ett flygfoto från 1976 framträder Sättra som närmast identiskt med idag. En av utgångspunkterna i detta tjänsteutlåtande för den fortsatta planläggningen är att centrumanläggningen i Sättra centrum rivs. Detta ställer krav på inte bara att den nya miljön blir välgestaltad och vacker men också på att förändringen sker så att historien fortfarande är utläsbar i hur Sättra kom till. De nya byggnaderna måste infogas i helhetsstrukturen och inte dominera denna eller kännas som tagna ur ett annat sammanhang än det som råder på platsen. Planarbetet bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla dessa krav.



Vänster: Flygbild över Sättra från 1975. Höger: Flygbild över Sättra från 2016. Bortsett från att träd och vegetation växt upp är förändringarna under 41 år små.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget adresserar de befintliga otrygghetsproblemen genom att addera nya målpunkter, även bostäder, så att flöden skapas på platser som idag upplevs folktomma även dagtid. Av stor vikt i sammanhanget är att utveckla entréerna till Sättratorget och rörelse- och siktstråken genom centrum samt att vända de upplevda baksidorna till framsidor. Sättra centrum är en viktig och populär mötesplats för ungdomar. Planförslaget ska bidra till att göra hela centrum välkomnande, tillskapa fler målpunkter, samt att i möjligaste mån bygga bort baksidor, skrymslen och vrår som

används som tillhåll och upplevs otrygga av framför allt kvinnor och barn.

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder och andra målpunkter anläggs på bekvämt avstånd från tunnelbanan då färre kvinnor än män har tillgång till bil och barn ges mer frihet att kunna åka dit man vill på egen hand. Det är också positivt att bostäder av olika typer planeras för att åstadkomma en så varierad befolkningssammansättning som möjligt. De bostadstyper som planeras för är b.l.a. vanliga bostadsrätter och hyresrätter, co-living (kollektivboende), vårdboende, studentboende samt eventuellt ytterligare typer.

Trafik och mobilitet

Planförslaget tillskapar nya målpunkter och orienterbarheten ökas av att centrumanläggningen rivs och lokalerna placeras vid ett utomhustorg. Passagen genom Sättra centrum i öst-västlig riktning ökar från att idag vara ca fyra meter bred (centrumanläggningens entrébredd) till att bli minst 12 meter bred vilket skapar fler alternativ till framkomlighet och möjligheter att hålla avstånd till människor och objekt som upplevs hotfulla eller motbjudande. Sättratorget omformas till en plats som dels blir en skärningspunkt för rörelser på de öst-västliga och nord-sydliga stråken men också en mötesplats för vistelse och vila. Planförslaget fokuserar främst på rörelsemönster inom Sättra centrum men i ett vidare perspektiv bidrar centrums attraktionskraft i sig till incitament att förbättra gång- och cykelkopplingar från och till centrum som idag är undermåliga till stor del.

För att uppnå intentionerna bör ingen fordonstrafik tillåtas på Sättratorget med undantag för räddningsfordon. Samtliga verksamheter måste därmed matas utifrån eller underifrån. Detta gäller både varuleveranser, angöring och tillgänglighetsparkering. Om detta står i motsägelse till målet om högst 10 meters gångavstånd från tillgänglighetsparkering till byggnadsentré ska en grundlig utredning föregå bedömning och beslut.

Kollektivtrafikens underlag stärks genom ett större befolkningsunderlag och fler/större målpunkter. Detta ligger i linje med den långsiktiga planeringen om att utveckla Sättra centrum till en bytespunkt mellan spårväg (Spårväg syd) och tunnelbanan.

Sättra centrum har sedan kv. Torvsättra 1 började bebyggas 2016 haft brist på i första hand kundparkeringsplatser för bilar. Under planarbetet ska parkeringstal för handel och bostäder definieras. Detta gäller för bil och cykel. Parkering för bil ska i första hand placeras under jord och endast i undantagsfall och i liten skala placeras på marknivå. Cykelparkering ska lokaliseras så nära entréerna som möjligt med en kombination av utomhus- och inomhusparkering.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Fokus i planförslaget ligger på att skapa levande bottenvåningar med en varierad och levande utformning. Mot Säturatorget ska samtliga bottenvåningar, samt på de viktigaste platserna, de två nedre våningarna, gestaltas som aktiva fasader. Ett gestaltningsprogram ska tas fram inom planarbetet som säkerställer en adekvat definition av begreppet ”aktiv fasad”. Då området utgör ett centrumområde där varje byggnad exponeras mot särskilt välbesökta ytor och några av byggnaderna har förutsättningar att bli landmärken i stadsdelen ska byggnadernas gestaltning hålla särskilt hög kvalitetsnivå. I fråga om byggnadshöjd skanockhöjden på de högsta av de befintliga skivhusen på Högsätra 8 tjäna som riktmärke vid bedömning.

Kulturliv, idrott och rekreation

Att tillgång till kultur och idrott finns i Sättra centrum är viktigt för att en mötesplats ska skapas för alla delar av befolkningen. Önskvärt är någon slags verksamhet som attraherar även yngre barn som i sin tur kan dra fler barnfamiljer till Sättra centrum. I tillägg till detta bör i planförslaget ytor för kultur reserveras i bottenvåning mot Säturatorget, alternativt som anläggning direkt på Säturatorget.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

På stadsdelsnivå får fler människor tillgång till den välbesökta stadsdelsparken i Sättradalen när fler bostäder byggs. Grönområdena i Sättra tål rent allmänt en högre belastning, eller omvänt; det finns idag ingen brist på grönområden i Sättra. På planområdesnivå finns potential för att planförslaget, efter bearbetning, kan integreras bättre med grönytorerna i sluttningen mot Sättraskolan, t.ex. genom trappning/terrassering och transformering av trädbevuxna gräsytor till parkmark för att öka det rekreativa användandet. Med fördel kan ytorna också samnyttjas för fördröjning och rening av dagvattnet.

Avståndet till närmaste vattendrag, Mälaren (Sättradalsbadet), är drygt två kilometer. Planförslaget bedöms därmed ej påverka målet om vattennära stad.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Endast ringa fordonsmängder leds in i planområdet och i förekommande fall, under jord för parkering. Generellt bedöms bilinnehavet kunna bli mycket lågt då alla bostäder byggs inom 150 meter från tunnelbanans ingång och antalet smålägenheter/studentlägenheter blir högt. Riktvärden för buller, vibrationer och luftkvalitet bedöms kunna klaras. Förutsättningarna för översvämningsrisk förändras men förvärras inte nödvändigtvis av exploateringen. Markföroreningar finns men bedöms kunna

hanteras. Samtliga riskfrågor ska utredas separat under planarbetets gång.

Teknisk försörjning

Byggaktören ansvarar för att tunnelbanans drift inte påverkas av planförslaget genomförande. Underjordiska ledningar ska inte påverkas av exploateringen. Under byggskedet kan delar av Sättra centrum behöva strängas av men eftersom alternativ till de nord-sydliga och öst-västliga stråken som korsar centrum saknas ska passager för gång och cykel hållas öppna.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med utökat förfarande (PBL 5 kap 7§) eftersom planförslaget enligt punkt 2 i samma paragraf bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Detta då planområdet omfattar hela Sättra stadsdelscentrum och planförslaget innebär en relativt genomgripande förändring.

Tidigare ställningstaganden

Detta tjänsteutlåtande är det första i ärendet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär och ska samrådask med länsstyrelsen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Preliminär tidplan	
Start-PM	Februari 2019
Samråd	Q3-Q4 2019
Ställningstagande i SBN	Q4 2019
Granskning	Q3 2020
Godkännande i SBN	Q4 2020
Antagande i KF	December 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med Sättra centrum fastigheter AB och GreenDoor fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område. Planförslaget skapar förutsättningar för fler bostäder vilket bidrar till stadens bostadsförsörjningsmål samt mer yta för handel, verksamheter och kultur vilket bidrar till att stärka Sättra som stadsdelscentrum och mötesplats. En bedömning av hur målen i projektet kan uppfyllas har mynnat ut i slutsatsen att en rivning av befintlig centrumanläggning är nödvändig. Detta blir därför en utgångspunkt för planarbetet som skapar förutsättningar för att möjliggöra tydligare stråk genom centrum i öst-västlig och nord-sydlig riktning. Sättratorget kan bli tydligare inramat och göras tryggare när fasaderna vänds utåt (mot torget) istället för, som idag, inåt centrumanläggningen. Ett flertal kopplingar kan också stärkas genom att placeringen av byggnadskroppar medger möjligheten att även nyttja ytor som idag utgör impediment, t.ex. grönytan mellan Sättratorget och Sättraskolan samt parkeringsytan på Högsättra 8.

Flera funktioner kan tillföras Sättra centrum som bidrar till att öka mångfalden av funktioner; t.ex. skola, co-workingtor och ett delvis mer nischat handels- och café/restaurangutbud som kan komplettera snarare än konkurrera med närliggande med Skärholmen centrum och Bredäng centrum. Takträdgårdar som skapas kan också bidra till att stärka utbudet av olika typer av mötesplatser i Sättra centrum då karaktären bedöms kunna bli ett komplement till Sättratorget med dess kompakta, intensivt använda ytor i motsats till Sättradalsparkens karaktär av traditionell, ytmässigt stor stadsdelspark. Takträdgårdarna ska dock endast ses som ett komplement till park- och naturområden och kan inte ersätta dessa.

De utmaningar som identifierats ska lösas inom ramen för planarbetet. Utmaningarna är av två typer: Dels de som är en förutsättning för att stora delar av projektet överhuvudtaget ska kunna realiseras (ekonomiska/tekniska/juridiska frågor) och dels de som är en förutsättning för att skapa en hållbar boende- och vistelsemiljö (sociala/miljömässiga/kulturella frågor):

Ekonomiska/tekniska/juridiska sakfrågor som ska utredas i det fortsatta planarbetet:

- Markföroreningar
- Buller och vibrationer
- Geoteknik
- Genomförande av överdäckning utan påverkan på tunnelbanans drift
- Parkeringsbehov och angöring till entréer
- Dagvattenhantering
- Avfallshantering

Sociala/miljömässiga/kulturella sakfrågor som ska utredas i det fortsatta planarbetet:

- Kulturhistorisk utredning
- Förskolebehov
- Byggnadsvolymer, disposition och arkitektur/gestaltning
- Tunnelbanestationens utveckling
- Bebyggelse ovanpå betongdäcket ovanför tunnelbanan
- Socialt värdeskapande
- Stråk, kopplingar, trygghet och folkliv (stadsrumsanalys)
- Barnkonsekvensanalys
- Sol-, skugga och vind
- Ekosystemtjänster/grönytefaktor

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbete i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

SLUT