

**Handläggare**  
Joel Berring, Amanda Gordon  
Telefon 08-508 27 387**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av  
Ålgrytevägen, del av Sättra 2:1 invid  
Vingårdsmännen 1 m.fl. (ca 1000 bostäder,  
förskola 8 avdelningar, lokaler för  
centrumändamål, utvecklade gatumiljöer m.m.)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Anette Scheibe Lorentzi  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson      Pia Ölvebro  
Avdelningschef      Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att utveckla området längs med Ålgrytevägen i västra Bredäng med 1000 nya bostäder och en fristående förskola. Tillsammans med kommande utveckling i centrala Bredäng ska den nya bebyggelsen bilda en ny, sammanhållen och avläsbar årsring. Nya kvaliteter ska tillföras området som sammanhängande, stadsmässiga och trygga offentliga rum, formade av byggnader med entrétäta och aktiva bottenvåningar. Projektet kan även bidra till att stärka det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet till Mälarhöjden. Kopplingen till Sätterskogens naturreservat ska stärkas.

Planområdet är beläget väster om Bredängs centrum längs Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Området angränsar till Bredängs karaktäristiska skivhusbebyggelse, Sätterskogens naturreservat, Bredängs camping och tunnelbanans spår. Terrängen i området är delvis kuperad med inslag av höga naturvärden. Marken ägs av Stockholms stad och delar har markanvisats till byggaktörerna Primula, Svenska Bostäder och Sisab.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

## UTLÅTANDE

### Syfte

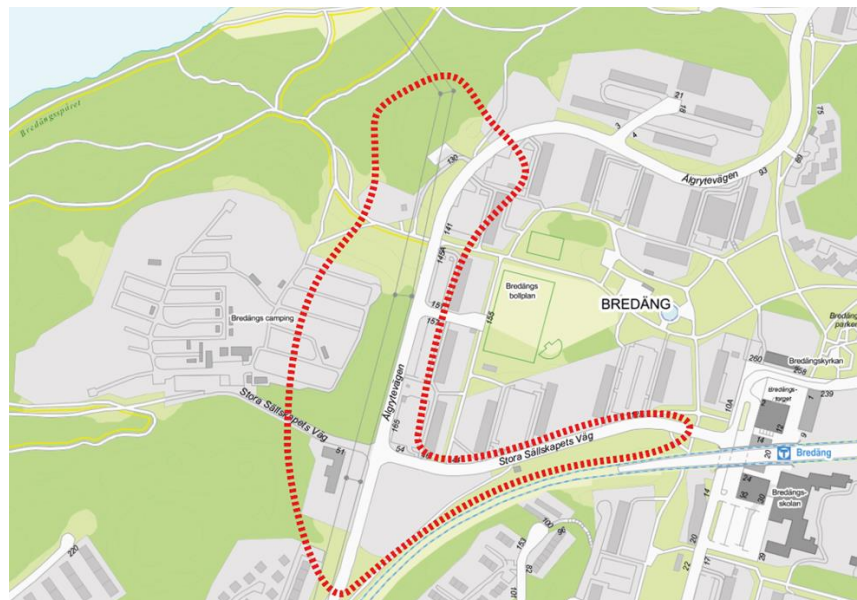
Detaljplanen syftar till att utveckla delar av Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg med ny bebyggelse och skapa förutsättningar för goda och varierade boendekvaliteter samt möjliggöra för levande och aktiva gatumiljöer, välfungerade parker, offentlig service och inslag av kommersiella lokaler. Planen föreslås möjliggöra för ca 1000 nya bostäder, lokaler, en ny fristående förskola och fortsatt campingverksamhet.

Stadsutvecklingen ska stärka och komplettera Bredäng med nya stadskvaliteter och förbättra kopplingar och entréer till Sätterskogens naturreservat. Syftet är även att öka tillgängligheten och tryggheten för fotgängare och cyklister.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget väster om Bredängs centrum längs med delar av Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Längs med Ålgrytevägens östra sida finns bostäder och parkeringsytor. I väster gränsar planområdet till Sätterskogens naturreservat och Bredängs Camping. I söder avgränsas planområdet av tunnelbanans spår.



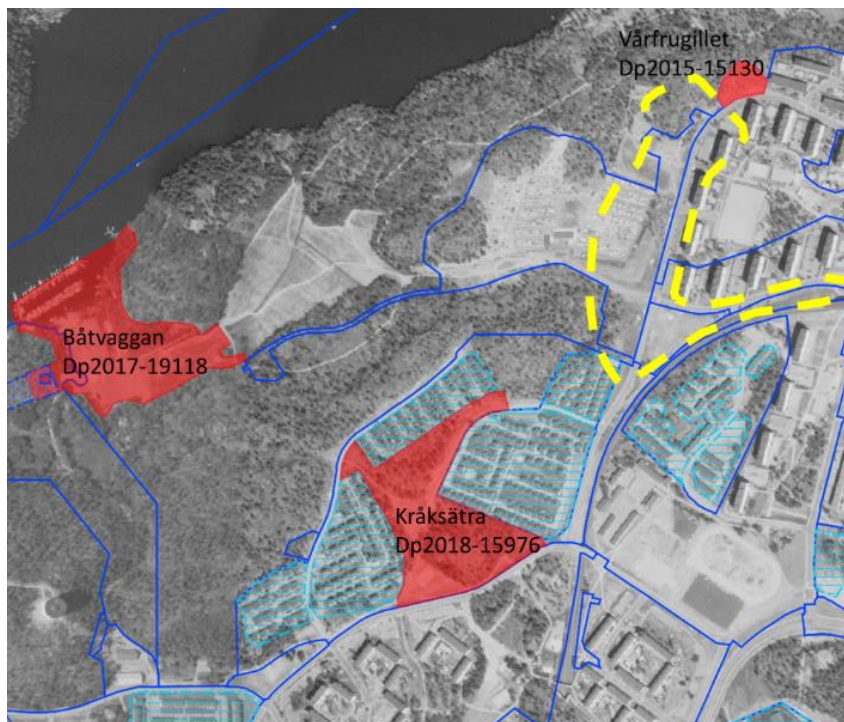
Röd streckad linje visar planområdets avgränsning och lokalisering.

#### Gällande detaljplaner

Planområdet är planlagt för parkmark, natur, gata, garage och kyrkoändamål. Berörda stadsplaner är P15009A, P15956, P16593 del 1 och P16112. Berörda detaljplaner är Dp94009 och Dp2007-01985. Inga av planerna har någon genomförandetid kvar.

### Pågående detaljplaner i området

Intill planområdet pågår planarbete för Båtvaggan (Dp 2017–19118) som ger stöd åt befintlig bebyggelse, båtuppläggningsplatser och schakt för brandgas inom Sättra varv samt utveckling av bostäder i Kråksättra (dnr 2018-15976). Detaljplan för Vårfrugillet (Dp 2015-15130) vann laga kraft 2018 och omfattar tre punkthus.



*Karta som visar pågående eller nyligen avslutat planarbete (röda figurer) i planområdets närhet (gul streckad figur).*

### Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna del av Sättra 2:1, del av Sättra 2:7 och Sättra 2:8, Amaranten 1, Neptunorden 1, Konstnärsgillet 1, Gula knapparna 1 och 2, Södra Bataljonen 1, Vingårdsmännen 1 och Februarimännen 1. Stockholms stad äger all mark inom och intill planområdet. Primula och Svenska Bostäder har tomträtter längs med delar av Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Campingverksamheten drivs av en privat operatör.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Bredäng tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen. Fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott kan bidra med stadsqualiteter. Ett strategiskt samband mellan Bredäng och Mälarhöjden behöver stärkas genom utveckling av gång- och cykelstråk, parkfunktioner och bebyggelse.

### Program

Planområdet ingår i områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665) från 2007. Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes t.ex. i fråga om Spårväg Syds utbyggnad. I programmet är Ålgrytevägen utpekad för bebyggelse.

### Kommunala beslut i övrigt

#### *Fokus Skärholmen*

Projektet är en del av Fokus Skärholmen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för projektet (dnr 2015-17268), där Ålgrytevägen samt intilliggande centrala Bredäng med Bredängs centrum ingår som ett utpekad område.

#### *Markanvisningar*

Svenska Bostäder och Primula markanvisades 150 lägenheter vardera den 10 november 2016. Sisab markanvisades möjlighet att utveckla förskola den 3 september 2020.

Resterande byggrätter avses anvisas senare under planskedet.

### **Nuvarande förhållanden**

#### Stadsbild

Bredäng var den första stadsdelen som byggdes i Skärholmen och påbörjades innan beslut om miljonprogrammet togs i riksdagen år 1965. Stadsdelen har ändå till stora delar samma särdrag som dessa områden, som i Stockholm huvudsakligen byggdes längs tunnelbanans röda och blå linjer. Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsklädda höjdparter medan lägre partier sparades till parkmark. Naturmarken mot Mälaren bibehålls som ett större natur- och rekreationsområde. Centrumanläggningen öster om planområdet består av lägre byggnader som bildar intima stadsrum, orienterade mot tunnelbaneuppgången. Bostadsbebyggelsen varierar i typologi och skala, från radhus i 2-3 våningar till skivhus i 8-9 våningar.

#### Kulturmiljö

Bredäng har ett stort kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och stadsbyggnadsprincipen hus i park. Skivhusen runt Bredängs centrum, som angränsar till planområdet, har stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden. De har grön klass enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, d v s att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.





*Historisk flygbild över Ålgrytevägen och Stora Sällskapet väg under stadsdelens utbyggnad som visar skivhusens dominans i stadsbilden.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel, med ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och med ett storskaligt gatunät med trafikleder för bilar och bussar. Inom planområdet finns en gång- och cykeltunnel under Ålgrytevägen.



*Befintlig tunnel invid Bredängs minigolfbana är fint placerad i landskapet med god genomsiktighet.*

#### Sätraskogens naturreservat

2006 inrättades Sättra friområde som naturreservat. Reservatet är cirka 260 ha stort och rymmer både kuperade skogspartier, ängsmark, hagar, stränder mot Mälaren och vattenområden.

Inom reservatet finns även Sättra varv med båtuppsättningsplatser, ett större stall och ett antal äldre fastigheter.

#### Naturvärden utanför reservatet

Även naturmarken utanför reservatet har bedömts ha visst naturvärde till högt naturvärde. Särskilt naturmarkskullen söder om Bredängs camping har ett identifierat högt värde. Området som helhet ingår i ESBO (ekologisk särskilt betydelsefulla områden) och utgör habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande arter och groddjur.

#### Bredängs camping

Bredängs Camping invigdes 1968 och har cirka 400 campingplatser för husbilar, husvagnar och tält. Till detta kommer ett antal stugor och rum för självhushåll.



*Del av Bredängs camping med skivhusen i Bredäng i bakgrunden.*

#### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2020-10-20). Den kemiska statusen uppnår ej god status idag pga. höga halter antracen och TBT (VISS, 2020-10-20).

#### Riskfrågor

Planområdet angränsar till tunnelbanan, vilket medför att risker kopplat till tunnelbanan behöver utredas.

#### Service, idrott och kultur

I Bredängs centrum, ca 500 meter bort, finns grundläggande kommersiell och offentlig service i form av detaljhandel, restauranger, bibliotek samt vård- och hälsoinrättningar. Det finns flera förskolor några hundratals meter från planområdet. Närmaste skola finns ca 650 meter bort, Bredängsskolan (f-9). Flera idrottsplatser finns i Bredängsparken. Möjlighet till aktiviteter så

som diskogolf, minigolf, hundrastning, lägerverksamhet m.m. finns i och i närheten av Sätmaskogens naturreservat.

#### Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns framdraget till området. En elledning för starkström grävs ned i delar av planområdet längs Bredängs camping och Stora Sällskapet väg/Ålgrytevägen. Den nya kabeln väntas vara på plats i slutet av 2022. Ny markförlagd kraftledning har riskavstånd på cirka 12 meter från ledningsmitt, vilket påverkar utformningen av planområdet.

#### Planförslaget

Det har under de senaste 5-10 åren inkommit flera planansökningar för delar av planområdet. Inget av dessa förslag avses ligga till grund för fortsatt planarbete utan staden avser tillsammans med markanvisade aktörer ta fram ett samlat bebyggelseförslag. Sammantaget omfattar planområdet ca 100 000 kvm och bedöms kunna tillskapa ca 1000 nya bostäder.

Olika typer av bebyggelseutveckling på platsen är möjliga att studera, både omlokalisering av befintliga parkeringsytor samt rivning av befintliga mindre byggnader, för att möjliggöra en mer effektiv markanvändning. Befintlig park- och naturmark inom planområdet ska studeras för främst bostadsändamål. Ny bebyggelse ska inte påverka Sätmaskogens naturreservat och en utgångspunkt är att bebyggelse placeras minst 10 meter från reservatsgräns. Omvandling av park- och naturmark kräver grönskompensation.



*Kraftledningsområdet med vall mot camping i bakgrunden.  
Kraftledningen avses grävas ner och ge plats för bebyggelse.*



För att skapa förutsättningar för en samlad bebyggelse längs med Ålgrytevägen föreslås en avgränsning av planområde västerut som kan komma att påverka campingen genom att bebyggelse placeras avsevärt närmare campingen jämfört med idag. Inom det fortsatta planarbetet avses relationen mellan ny bebyggelse och campingen att studeras och förslag som även omfattar mindre justeringar av campingens utbredning bör utredas. Planarbetet ska beskriva och redovisa hur campingen tillsammans med ny bebyggelsen kan samverka för att skapa en välfungerande helhet. Även den befintliga minigolfanläggningens utbredning och placering kan komma att behöva ses över.

Nya och utvecklade platser för vistelse ska bidra till att lyfta fram, synliggöra och stärka Bredängs särdrag och identitet. Offentliga platser ska utvecklas till trygga och väl gestaltade stadsrum med upplevelsevärden.

### Bebyggelsestruktur

Den nya bebyggelsestrukturen behöver relatera både till omgivande bebyggelse och till landskapets karaktär med den skogbeksädd naturmarken och den dramatiska topografin mot Mälaren i planområdets norra del. Nya byggnader och stadsrum ska präglas av en bärande och sammanhållen arkitektonisk idé.



*Kraftledningsområdet i norra planområdet har en dramatisk topografi med vida utblickar över Mälaren.*

Ny bebyggelse bör i huvudsak vara underordnad befintliga skivhus i höjd men en högre byggnadsskala inom mindre delar av planområdet kan studeras i processen. I Stockholm finns en tradition av att höga byggnader placeras för att accentuera



entrémotiv som broar, centrumlägen och topografi. Intill planområdet i norr planeras tre punkthus i 9-13 våningar som accentuerar Mälارlandskapets topografi.

Gator och andra allmänna platser ska kopplas samman och utvecklas till befolkade, trygga och attraktiva miljöer att vistas i, bland annat genom att bostadsentréer orienteras mot de offentliga rummen. Området ska tillföras nya boendekvalitéer som t ex gårdsmiljöer med en privat karaktär, tydligt avgränsade från de offentliga rummen.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planen kan bidra med ca 1000 nya bostäder i ett både kollektivtrafik-, service- och naturnära läge. Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Bredäng bidrar de nya bostäderna till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Det tillkommande förskolebehovet ska hanteras i huvudsak inom planområdet.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Fler boende i Bredäng ger ett större underlag för Bredängs centrum och kan möjliggöra för fler verksamheter där. Verksamhetslokaler i bottenvåningar kommer möjliggöras och nya förskolor bidrar med arbetsplatser.

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

Förslaget ska ta hänsyn kulturmiljövärden avseende Bredängs stadsbild samt områdets planstruktur, skala och gestaltning, där befintliga skivhus ska vara tydligt avläsbara. Planområdets omfattning möjliggör att utveckla strukturen som en ny årsring i Bredäng.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planen kan medföra förbättrad orienterbarhet och upplevd närhet för fotgängare och cyklister. Det utvecklade gång- och cykelnätet kan underlätta för barn och ungas rörelse. Förtydligade och nya målpunkter i och i anslutning till planområdet kan bidra till att utveckla det prioriterade strategiska sambandet mellan Bredäng och Mälarhöjden.

#### **Trygghet**

Planen förmodas bidra till ökad trygghet i Bredäng genom en tätare, mer sammanhållen stadsmiljö med bebyggelse längs med gator.

Fler funktioner i bottenvåningar kan leda till mer befolkade stadsrum, vilket främjar upplevelsen av trygghet.

#### Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder och andra målpunkter förläggs nära lokal service i kollektivtrafiknära lägen.

#### Barnperspektiv

Planen kommer omhänderta det behov av fler förskoleplatser som tillkommer i samband med den föreslagna bebyggelsen. Utformning av kvalitativa gårdsmiljöer och utveckling av gång- och cykelnät kan främja barn och ungas rörelse.

#### Trafik och mobilitet

Tillgängliga entréer ska utformas i den mån det är möjligt i kuperade lägen. Ersättning av befintlig markparkering med garage under mark ska studeras i planarbetet. Planförslaget innebär sannolikt ett minskat antal parkeringsplatser jämfört med idag. Behov och nyttjandegrad inom planområdet ska utredas.

### **God offentlig miljö**

#### Trygga och levande mötesplatser

Förslaget kan bidra till ökad trygghet i Bredäng genom en tätare och mer sammanhållen stadsmiljö. Kontakten mellan byggnader och offentliga rum samt fler funktioner i bottenvåningar väntas bidra till mer befolkade stadsrum, vilket är trygghetsskapande. Barn och ungas aktivitet inom kultur och idrott kan möjliggöras i lokaler i bottenvåningar.

#### Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås få en samtida, sammanhållen gestaltning längs Ålgrytevägen och Stora Sällskapet väg. En tydlig, ny årsring ska tillskapas.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Fler boende intill Sätterskogen ger möjlighet att fler människor kan utöva idrott eller andra rekreativa aktiviteter.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Dispens från biotopskydd för befintliga alléer kan bli aktuell om träd tas bort längs med Ålgrytevägen. Även området med betydande naturvärden kan komma att påverkas. Ekosystemtjänster kan möjliggöras genom att biologisk mångfald stärks i utveckling av bostads- och förskolegårdar. Planförslaget bedöms bidra till målet om en vattennära stad, då avståndet till Mälardjussjön från

planområdets mitt är ca 500 meter. Förslaget medför även god tillgång till gröna miljöer i och med att Sätmaskogens naturreservat ligger intill planområdet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ett effektivt markutnyttjande med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge är positivt ur klimatsynpunkt. Risk för elektromagnetisk i anslutning till kraftledningen behöver beaktas. I området närmast tunnelbanespåren behöver risk för urspårning utredas samt stomljud och spårbullers påverkan på tillkommande bebyggelse. Där finns även risk för översvämning. Markföroreningar från fyllnadsmassor och förekomst av sulfidmineral kan komma att behöva utredas.

## **Planprocess**

### **Process**

Planen föreslås bedrivas med utökat förfarande, på grund av närheten till Sätmaskogens naturreservat. 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 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet och miljöförvaltningen.

### **Tidplan**

Start-PM: december 2020

Samråd: februari 2022

Granskning: april 2023

Godkännande: september 2023

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Primula byggnads AB, AB Svenska Bostäder och Sisab samt exploateringskontoret (icke-markanvisade kvarter) för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av planområdet med 1000 nya bostäder med goda boendekvaliteter i ett natur-, service- och kollektivtrafiknära läge. Nya stads-kvaliteter som väl gestaltade och trygga offentliga rum avses tillskapas inom projektet. Projektet kan även bidra till att stärka det strategiska sambandet till Mälarhöjden genom utveckling av kopplingar till nya och befintliga målpunkter i Bredäng. Entrén till Sätterskogens naturreservat ska stärkas. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en sammanhållen, väl gestaltad och tydligt avläsbar årsring.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan olika intressen hanteras. Ny bebyggelse som bildar trygga och sammanhängande stadsrum ska tillföras området samtidigt som ursprunglig stads- och landskapsbild ska vara fortsatt läsbar, till exempel de kulturhistoriskt intressanta skivhusen kring centrala Bredäng. En annan avvägning som bör göras är hur bostäder och camping kan samplaneras för att nå en långsiktigt fungerande helhet mellan attraktiva bostadsmiljöer och en för staden viktig besöksfunktion.

I den fortsatta processen behöver frågor som geoteknik, spårbuller, naturmiljö, dagvatten, kulturmiljö, riskfrågor, barnkonsekvenser, parkering och utrymme för teknisk infrastruktur (starkströmskablen) utredas vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**