

Handläggare
Jesper Fornander
Telefon 08-508 27 223Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av
fastigheten Sättra 2:1, område vid kv. Gillsättra,
Sättra (ca 150 lägenheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att utveckla området längs med Björksättravägen i Sättra med ca 150 nya bostäder. Området angränsar till Sättraskogens naturreservat och Gillsättras radhusområde. Terrängen i området består huvudsakligen av berg med blandskog.

Omgivande gator ska utvecklas till tryggare och mer attraktiva stadsrum genom ny bostadsbebyggelse med aktiva bottenvåningar och entréer mot gata. Bostadskvarter ska varsamt anslutas mot naturmark.

Ett tillskott av bostäder och nya stadskvaliteter innebär att naturmark tas i anspråk. Samtidigt kan kopplingen mellan stadsdelarna Skärholmen och Sättra förtydligas.

Marken ägs av Stockholms stad och markanvisades av Exploateringsnämnden den 15 december 2016 till byggaktörerna Jeff AB och Einar Mattsson. Upplåtelseform föreslås vara både bostadsrätter och ca 100 hyresrätter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

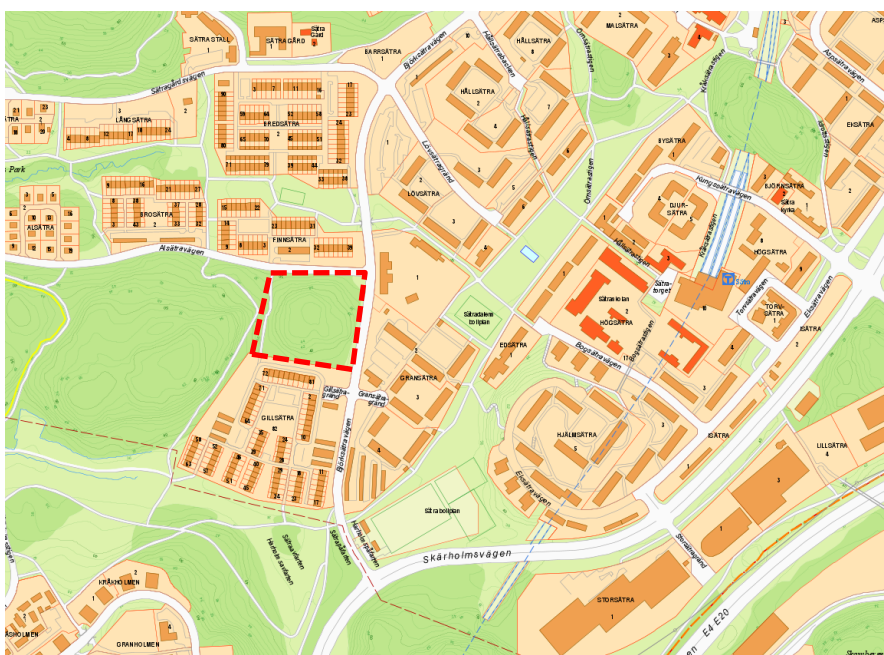
Syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla delar av Björksätravägen med ny bostadsbebyggelse och skapa förutsättningar för goda och varierade boendekvaliteter samt möjliggöra för levande, trygga och aktiva gatumiljöer. Planen föreslås möjliggöra för ca 150 nya bostäder. Stadsutvecklingen ska stärka och komplettera Sättra med nya stadskvaliteter och förbättra kopplingar och entréer till Sätterskogens naturreservat. Syftet är även att förstärka kopplingen mellan Skärholmen och Sättra genom att öka upplevelsen av trygghet för gång- och cykeltrafik i området.

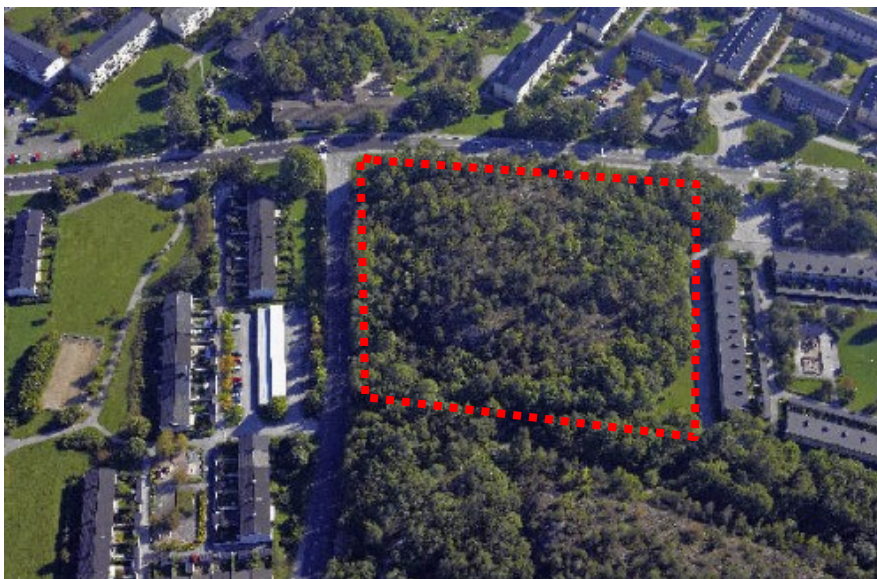
Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget väster om Sättra centrum vid korsningen Björksätravägen och Alsätravägen. Norr och söder om området finns radhusbebyggelse. I öster gränsar området mot Gransättra som utgörs av flerbostadshus. I väster möter området Sätterskogens naturreservat. Området är ca 23000 m² stort.



Karta som visar planområdets avgränsning markerat med röd streckad linje.



*Snedbild över området (SBK 2006). Björksätravägen i bildens övre del.
Planområdet markerat med röd linje.*

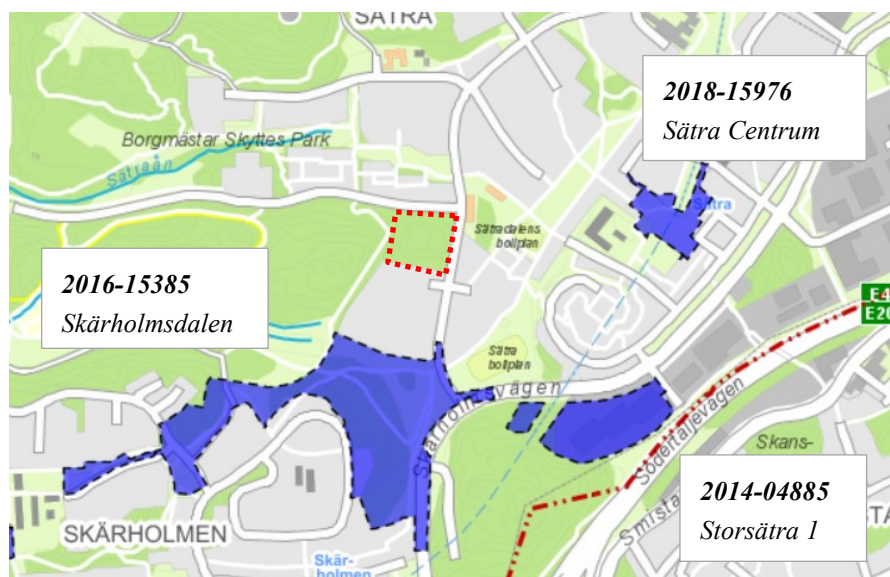


*Planområdet sett från Björksätravägen med delar av bergsparti och gles skog
bestående av ek, tall och björk.*

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplanerna Pl 6320 och Pl 6270. Området är avsatt som parkmark. Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner i området. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Söder om området pågår detaljplanearbete för Skärholmsdalen, del av Skärholmen 2:1 invid Gillsätra (dnr 2016-15385) som möjliggör för ca 800 bostäder, vårdboende och förskolor. Planen har varit på granskning.

Detaljplan för kv Storsätra 1 (dnr 2014-04885) syftar till att bekräfta pågående verksamheter inklusive skola. Planen har varit på samråd.

Öster om området pågår planarbete för Sättra Centrum (2018-15976). Planen möjliggör för ca 600 bostäder och centrumändmål. Planen har varit på granskning.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sättra 2:1 som ägs av Stockholm stad genom Exploateringsnämnden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är området markerat som område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Sättra tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområde är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst

4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer, genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Byggnadsordningen

Sätra karaktäriseras som storskalig stadsdel i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen står bland annat att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader ska tas tillvara och utvecklas.

Program

Planområdet ingår i områdesprogram för Bredäng, Sätra, 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 området utpekade för kompletterande bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Den 15 december 2016 beslutade Exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom planområdet till Einar Mattsson AB och Jeff AB.

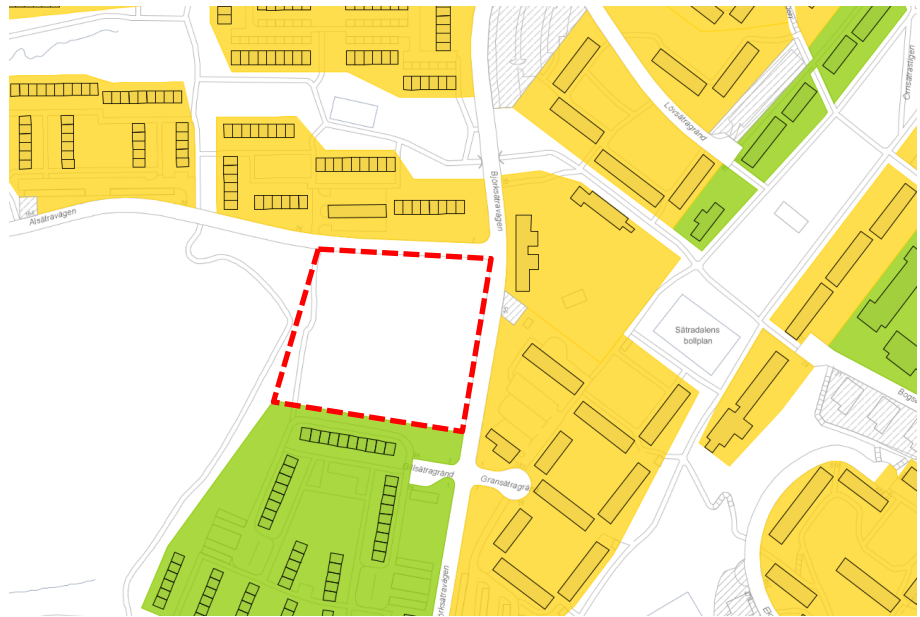
Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Sätra utgör en av Stockholms stadsdelar som planerades efter tunnelbaneutbyggnaden enligt generalplan för Stockholm 1952. En ny generalplan för Sätra togs fram 1962. Arkitekturen är enhetlig, med tre till fyra våningars lamellhus, de flesta i ljus puts. En del radhuslängor uppfördes i betongelement. Landskapet i Sätra är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsklädda höjdparter medan lägre partier sparades till parkmark. Naturmarken mot Mälaren bibehölls som ett större natur- och rekreationsområde. Närmast Sätra centrum, öster om planområdet, är husen upp till åtta våningar höga, för att sedan övergå till trevåningshus med trappor. Radhus och villor är placerade närmare vattnet.

Kulturmiljö

Planområdet gränsar till radhusområden med grön klassning vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Området öster om Björksätravägen har gul klassning som innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av kulturhistoriskt värde.



Karta som visar kulturhistorisk klassificering. Radhusområde i söder med grön klassning, d.v.s. bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Sätra är en trafikseparerad stadsdel, med ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och med ett storskaligt gatunät med trafikleder för bilar och bussar. Tunnelbanestationen Sätra ligger 600 meter från planområdet. Busslinje 135 trafikerar Vårberg-Sätra idrottsplats med hållplats vid Gillsätragränd.

Miljö

Planområdet ingår i ESBO (ekologisk särskilt betydelsefulla områden) och är markerat som kärnområde. Området utgör del av habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande arter och groddjur.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde, för vilket särskilda föreskrifter gäller.

Buller och riskfrågor

Området utsätts för trafikbuller från Björksätravägen. Inga kända riskkällor finns i närheten av planområdet.

Skolor och förskolor

Förskolan Växthuset och Skärholmens förskola finns inom ett avstånd på ca 600 meter. Ekholmsskolan (F-3) och Sätterskolan (F-9) ligger inom 500 meter från planområdet.

Service, idrott och kultur

I Sätra Centrum finns apotek, restauranger och butiker. I Skärholmens centrum finns ett stort utbud av handel och service. Söder om området finns Sätra friidrottshall. Väster om området ligger Sättersstrandsbadet med volleybollplan, grillplatser, kiosk med

servering och ett utegym. I Sättra finns tre stora parker, bland annat Kulans parklek, Sättradalsparken med bland annat en plaskdamm.

Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns framdraget till området.

Planförslaget

Platsen består i huvudsak av bergspartier som sluttar mot gator. Ny bostadsbebyggelse föreslås till en omfattning av ca 150 lägenheter. Byggnadsvolymer ska placeras med ett tydligt förhållningssätt till berget, naturmarken och angränsande gator. Byggnader ska ha tydliga entréer i bottenplan. Bostäderna ska inte påverka Sättraskogens naturreservat. En utgångspunkt är att bebyggelse placeras minst 10 meter från reservatsgränsen. Omvandling av park- och naturmark kräver grönskompensation.

Bebyggelsestruktur

Den nya bebyggelsestrukturen behöver relatera både till omgivande bebyggelse och till landskapets karaktär med den skogbeväxta naturmarken. Det behöver särskilt studeras hur det på platsen dominerande bergspartiet fortsatt kan upplevas som ett viktigt landskapselement som är visuellt framträdande i stadsbilden. Nya byggnader och stadsrum ska präglas av en bärande och sammanhållen arkitektonisk idé.

Planförslagets konsekvenser **En växande stad**

Bostadsförsörjning

Planen kan bidra med ca 150 nya bostäder som avses upplåtas både som hyres- och bostadsrätter, i ett både kollektivtrafik-, service- och naturnära läge. Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Sättra bidrar de nya bostäderna till stadens sammanlagda bostadsförsörjning.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler boende i Sättra ger ett större underlag för Sättra centrum och kan möjliggöra för fler verksamheter där. Verksamhetslokaler i bottenvåningar kommer att möjliggöras.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget ska ta hänsyn kulturmiljövärden avseende Sättras stadsbild samt områdets planstruktur, skala och gestaltning.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planen kan medföra förbättrad orienterbarhet och upplevd närhet för gång och cykeltrafikanter. Förtydligade av befintliga och tillskapande av nya målpunkter i och i anslutning till planområdet

kan bidra till att utveckla det lokala sambandet mellan Sätorskogens naturreservat, Sätora centrum och Skärholmen.

Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen bidrar till ökad trygghet och att bostäder och andra målpunkter förläggs nära lokal service i kollektivtrafiknära lägen.

Barnperspektiv

Utformning av kvalitativa gårdsmiljöer och utveckling av tydliga gångstråk kan främja barn och ungas rörelse. Entrézoner till Sätorskogens naturreservat kan förtydligas och förbättras för att tillgängliggöra området mer för barn och unga.

Trafik och mobilitet

Befintligt gatunät påverkas inte av planförslaget. Tillgängliga entréer ska utformas i den mån det är möjligt i kuperade lägen. Behov och nyttjandegrad av parkering inom planområdet ska utredas. Parkering förutsätts lösas i garage.

God offentlig miljö

Trygga och levande mötesplatser

Förslaget kan bidra till ökad trygghet i Sätora 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.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås få en samtida, sammanhållen gestaltning längs Björksätoravägen med tydligt förhållningssätt till gatan, närliggande bebyggelse, topografi och naturmark.

Kulturliv, idrott och rekreation

Fler boende intill Sätorskogen 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. Ekosystemtjänster kan möjliggöras genom att biologisk mångfald stärks i utveckling av bostadsgårdar. Planförslaget bedöms bidra till målet om en vattennära stad, då avståndet till Sätorabadet från planområdet är ca 500 meter. Förslaget medför även god tillgång till gröna miljöer i och med att Sätorskogens naturreservat ligger intill planområdet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ett effektivt markutnyttjande med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge är positivt ur klimatsynpunkt. Bebyggelse ska utformas så att en god ljudmiljö uppnås.

Planprocess

Process

Planen föreslås bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer att inhämtas från Stadsmuseet, brandförsvaret och miljöförvaltningen.

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:	26 maj 2021
Samråd:	april 2022
Granskning:	oktober 2022
Antagande:	januari 2023

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av planområdet med ca 150 nya bostäder med goda boendekvaliteter i ett natur-, service- och kollektivtrafiknära läge.

Nya stadskvaliteter som väl gestaltade och trygga offentliga rum avses tillskapas inom projektet. Den nya bebyggelsen kan även bidra till att stärka kopplingen till Skärholmen genom en mer sammanhängande stadsstruktur och förtydliga entrén till Sätterskogens naturreservat. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en sammanhållen, väl gestaltad och tydligt avläsbar helhet.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan olika intressen hanteras. Stadsbyggnadskontoret bedömer det som lämpligt att naturmark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse nära kollektivtrafik och service och som bildar trygga och sammanhängande stadsrum.

I kommande planarbete studeras hur ny bebyggelse varsamt kan anslutas till naturmarken och hur ursprunglig stads- och landskapsbild kan bli fortsatt läsbar.

I den fortsatta processen behöver även frågor som geoteknik, naturmiljö, dagvatten, kulturmiljö, riskfrågor, barnkonsekvenser och parkering utredas vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT