

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

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av fastigheten Sättra 2:1 med flera vid Järnbärarvägen i stadsdelen Bredäng (cirka 80 bostäder)

Förslag till beslut

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

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra tre flerbostadshus med cirka 80 bostäder i ett kollektivtrafikhärlänge längs Järnbärarvägen och Tankebygarbacken i Bredäng. Bostadshusens öppna bottenvåningar innehållande entré och bostadskomplement mot gatan bidrar till ett tryggare gaturum. Parkeringsplatser föreslås både i garage och som markparkering. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och marken ägs av Stockholms stad.

Plansamråd pågick under perioden 28 februari till 11 april 2023. Under samrådet inkom 65 yttranden varav 48 från boende och sakägare. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men har synpunkter i sak, framför allt vad gäller gestaltning, översvämningsrisk, risker för ras och skred, elektromagnetisk strålning, naturmiljöfrågor, avfall- och dagvattenhantering, hänsyn till befintliga ledningar och nätstation samt fastighetsrättsliga frågor. Sakägare och övriga boende har bland annat framfört synpunkter om byggnadshöjd, närhet till befintliga bostäder, lågt p-tal, försämrade boendekvalitéer, trafiksäkerhet och risker för skador på befintliga radhus i samband med sprängningar i byggskedet.

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

Inför granskningen kommer hantering av dagvatten, risk för ras och skred vid skyfall, sophantering och alternativa bebyggelseypologier vid Tankebyggarbacken att studeras vidare.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett tillskott av cirka 80 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra cirka 80 bostäder i tre nya byggnader i en brant naturmarkssluttnings mellan Järnbärrvägen och Tankebyggarbacken. Planen ska tillföra kvalitativa bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och bidra till ett varierat utbud av bostäder i stadsdelen. Syftet är även att värna de höga naturvärden som finns inom planområdet.

De tre byggnaderna placeras varsamt i terrängen och volymhanteringen ska samspela med det kuperade landskapet och skalan i omgivande bebyggelse. Husen ska uppfattas som en enhet genom en sammanhållen gestaltning. De placeras i en jämn rytm med samma riktning. Fasaderna avses putsas i ljusa kulörer. Bebyggelsen relaterar till Bredängs arkitektoniska karaktär med rytmiskt placerade flerbostadshus i samma nord-sydliga riktning.

Bebyggelsens utformning ska bidra till ett mer omhändertaget och tryggt stadsrum samt gestaltas omsorgsfullt i samspel med omgivande bebyggelse.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget längs Järnbärrvägen, cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och Sättra 2:5.



Karta som visar planområdets läge.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Dnr 2016-15395, detaljplan för område vid Älgrytevägen, fastigheterna Vingårdsmännen 1 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 870 bostäder, fristående förskola, verksamheter i bottenvåningar, ateljéer och odlingslotter med mera. Redovisning av samråd godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2023-01-26.

Dnr 2022-05725, detaljplan för Björksättra 1 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 140 bostäder. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2022-05-12.

Dnr 2022-04752, detaljplan för fastigheterna Tempelriddarorden 2 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 125 bostäder. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2022-05-12.

Dnr 2016-17314, detaljplan för del av Sättra 2:1 och Kråksättra 1 och 2, syftar till att möjliggöra för cirka 45 bostäder och en förskola. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2022-10-20.

Dnr 2016-14271, detaljplan för Centrala Bredäng, syftar till att möjliggöra för cirka 800 bostäder och lokaler i centrum i och kring den tidigare panncentralen samt längs strategiska stråk. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2022-11-11.

Gällande detaljplaner

Stadsplan Pl 6719A anger användning park och gatumark för del av Sättra 2:1 och elnätsstation för Sättra 2:5. Genomförandetiden har passerat.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och Sättra 2:5. Stockholms stad äger all mark inom planområdet.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet är del av översiktsplanens fokusområden och utpekats som "Stadsutvecklingsområde – komplettering" där omkomplettering med blandade funktioner föreslås samt att de offentliga miljöerna behöver utvecklas. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Bredäng som ett tidigt exempel på en storskalig stadsdel. I vägledningen anges bland annat att stadsdelen ska utvecklas med utgångspunkt i de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Parkstråkens gröna karaktär ska tas tillvara och utvecklas.

Fokus Skärholmen

Syftet med Fokus Skärholmen är att utveckla stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Satsningen är förvaltningsövergripande. Avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter. Förbättrade

stadskvaliteter sker genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Program

Bredäng ingår i Områdesprogram för Skärholmen Bredäng, Sättra och Vårberg (dnr 2002-12665) från 2007. Programmet bedöms endast vara delvis aktuellt. Anledningen är att förutsättningarna för stadsutveckling har förändrats sedan programmet godkändes, bland annat med anledning av Fokus Skärholmen. I programmet redovisas ingen förändrad markanvändning för den aktuella platsen.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning (tomträtt) av området till Storstaden Stockholm Fastigheter AB den 16 december 2021.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är ett kuperat grönområde mellan Järnbärvägen i öst och Tankebyggarbacken i väst. Marken sluttar brant med uppmot 16 till 17 meters nivåskillnad från Tankebyggarbacken mot Järnbärvägen. Området består av gles ädellövskog med inslag av tallar och någon enstaka gran. Den norra delen av planområdet har högt naturvärde ”klass 2” och den södra delen har påtagligt naturvärde ”klass 3”. Ekar av olika ålder tillsammans med äldre gran och tall är viktiga för den biologiska mångfalden i området. Planområdet spelar troligen en viktig roll för spridningssamband på lokal nivå – inte minst för eklevande arter.

Fågellivet i ädellövskogen vid Järnbärvägen bedöms vara rikt. En fågel- och fladdermusinventering har beställts och kommer att redovisas i planbeskrivningen i granskningsskedet.

Väster om planområdet finns ett radhusområde i två våningar. Norr om området löper tunnelbanans banvall och på östra sidan finns skivhus i åtta våningar. De är placerade i nord-sydlig riktning med cirka 10 till 25 meters förgårdsmark. Angränsande bebyggelse är gulklassad enligt Stadsmuseet.

Inom planområdet finns en nätstation vilket ställer krav på skyddsavstånd till ny bebyggelse. Det bedöms inte finnas några föroreningar inom planområdet. Utifrån utförd analys bedöms nuvarande stabilitetssituation inom planområdet tillfredställande. Då terrängen till stora delar är mycket brant innebär alla former av

förändringar i marknivå en ökad risk för ras. Ingen större risk för översvämning vid skyfall föreligger inom planområdet. Miljökvalitetsnormen för luft och buller klaras för planområdet.

Planförslaget

Planens innehåll



Situationsplan. Landskapslaget

Tre nya lamellhus föreslås uppföras i en brant naturmarksanslutning mellan Tankebyggarbacken och Järnbärvägen. Lamellhusen innehåller cirka 80 bostäder som föreslås upplåtas med hyresrätt. Den nya gruppen av hus medför dels att Järnbärvägens och Tankebyggarbackens gaturum stärks, dels att platsen tydliggörs som övergång mellan skivhus- och radhusområde. En tillkommande allmän trappa förbättrar möjligheten att röra sig mellan bostadsområdena. Parkering föreslås i underjordiskt garage samt

som markparkeringar. Befintlig naturmark med tallar, ekar och berg i dagen sparas till viss del på platsen.

Arkitektonisk idé

De tre tillkommande husen bildar en ny årsring som binder samman det storskaliga skivhusområdet nedanför och småhusområdet ovanför planområdet. Mot Järnbärarvägen hålls en sexvåningsskala med indragen översta våning för att underordna sig skivhusen. Mot Tankebyggarbackens småhus hålls en trevåningsskala mot gatan.

Husen ska upplevas som en enhet med sammanhållen gestaltning. De placeras i en jämn rytm och med samma riktning, vilket anknyter till Bredängs arkitektoniska karaktär med rytmiskt placerade flerbostadshus i samma nord-sydliga riktning.



Husen placeras i en jämn rytm och med samma riktning, vilket anknyter till Bredängs arkitektoniska karaktär med rytmiskt placerade flerbostadshus i samma nord-sydliga riktning. AIX Arkitekter



Fasader sett från Järnbärarvägen. AIX Arkitekter

En arkitektonisk idé är att tillföra en lågmäld arkitektur som syftar till att lyfta fram platsens kvaliteter där husen närmast bildar en bakgrund, ett komplement till de vackra träderna. Husvolymerna får avfasade hörn som gör att de följer gatan och skapar en rörelse in mot olika natur- och gårdsrum. Generösa bostadsentréer vänder sig mot gatan och huset längst i norr har även en cykelverkstad i husets södra gavel som kan ge liv åt gatan.

Gestaltningmässigt består husen av enkla volymer med låglutande tak, i samklang med områdets rådande karaktär. Indraget på den översta våningen ger en detaljering i takavslutet och avfasade hörn gör att volymerna smalnar av i gavlarna. Balkongerna placeras framför allt på gavlarna, som en fortsättning av husets volym. På långsidorna planeras utkragade balkonger endast ovan entré. De smala husvolymerna ger förutsättningar för bra ljusinsläpp och de flesta lägenheter får ljus från två håll. Naturen utanför blir tydligt närvarande både inne i lägenheterna och på balkonger och uteplatser.

Husens kulör anknyter till den karaktärsskapande ljusgula/grå färgskalan i Bredäng, med putsad fasad i en ljusbeige ton som kontrasteras med mossgröna fönster. Kulörerna återfinns i Stockholmspaletten och vissa delar av fasaden utförs med en grövre putsyta för att ge den en subtil variation.



Hus 1, gatuvy, sydvästra Järnbärvägen. AIX Arkitekter



Hus 2, gatuvy, Tankebyggarbacken. AIX Arkitekter

Gårdar och utemiljö

Den nya bebyggelsen placeras in i en skogsbacke med stora naturvärden. Gårdsmiljöerna placeras in som avsatser mellan gator, byggnader och natur för att spara så mycket naturmark som möjligt. De två husen längs Järnbärrvägen delar en gemensam grön gård med stora sparade ekar vid det norra huset. Gårdarna innehåller gröna vistelseytor och plats för bostadsnära lek. Trots stora höjdskillnader, så kommer merparten av bostadsgårdarna nås tillgängligt från bostäder. Sophantering planeras sopkassuner i nära anslutning till varje bostadsentré.

Dagvattenhanteringen sker genom lokalt omhändertagande av dagvatten samtidigt som takvatten fördröjs och återförs till skogsbacken och ekarna.

Parkområden

Huvuddelen av skogsbacken förblir parkmark. Staden anlägger en ny trappa (gångförbindelse) mellan Tankebyggarbacken och stigen som löper genom parkområdet

Parkering

Parkering föreslås i underjordiskt garage samt som markparkeringar. Totalt planeras 28 bilplatser varav tre platser för rörelsehindrade och en bilpoolplats, 12 i garage och 16 som markparkeringar. Lägesbaserat parkeringstal är satt till 0,42 bilparkeringsplatser per lägenhet. Cykelplatser skapas nära bostadsentréerna, totalt 286 platser varav 144 platser inomhus i gatuplan, 128 platser inomhus under mark och 22 platser utomhus på förgårdsmark och gård. Ny gångbana kommer att möjliggöras på vänstra sidan av Järnbärrvägen framför nya husen.

Förslag till ändringar inför granskning

Inför granskningen föreslår stadsbyggnadskontoret att alternativ med andra bostadstypologier studeras mot Tankebyggarbacken. En lägre bebyggelseskala kan samspela mer med befintliga radhus, samtidigt som påverkan på naturmiljön minskar. Placering av hus 3 på norra sidan av Järnbärarvägen bör bearbetas så att angöring möjliggörs utan behov av avtalsservitut med grannfastigheten. En fågelinventering genomförs och utredningar för dagvatten och geoteknik uppdateras.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 80 bostäder i blandade storlekar. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

En socialt sammanhållen stad

En utveckling av platsen kopplar tydligare området till Bredängs centrum, Bredängsparken och Sättra idrottsplats i söder. De nya bostäderna längs gatan bidrar till att Bredängs gator i större utsträckning upplevs som sammanlänkande, trygga och offentliga rum för gående. Området har ett väl sammankopplat gång- och gatunät. Det kollektivtrafik- och servicenära läget minskar bilberoendet vilket underlättar vardagen för boende.

Trygghet

De tillkommande bostäderna med entréer och förgårdsmark mot gatan genererar ett ökat flöde av människor och bidrar därmed till ökad trygghet i området.

Jämställdhet

Ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och som bidrar till ett tryggare gaturum 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

Ny bebyggelse har placerats och utformas för att samspela med omkringliggande skivhus och radhus, landskap och siktlinjer för att uppnå en god helhetsverkan.

Arkitektur och gestaltning

De nya volymerna är anpassade efter topografin och skalan på omgivande bebyggelse. De tre tillkommande husen bildar en ny årsring som binder samman det storskaliga skivhusområdet nedanför och småhusområdet ovanför Järnbärarvägen får en ny karaktär som en omhändertagen lokalgata. Hänsyn tas också till befintliga naturvärden och husen placeringar har anpassats för att spara de största och mest värdefulla ekarna. Husens placering och träden skapar tillsammans en rumsligt definierad ”naturpark” i mitten av planområdet.

Detaljplanen säkerställer att delar av naturmarken inom planområdet bevaras som parkmark och förgårdsmarken anordnas med växtlighet. Detta ger goda förutsättningar för att bevara en viss vildvuxen karaktär som präglar området.

Trafik och mobilitet

I samband med bostadsbebyggelsen planerar staden att anlägga en trappa mellan Tankebyggarbacken och stigen som löper tvärs igenom planområdet. Trappan ger en kortare väg till Bredängs centrum för gående på Tankebyggarbacken. Ny gångbana kommer att möjliggöras på vänstra sidan av Järnbärarvägen framför nya husen.

Grön och vattennära stad

Naturmark tas i anspråk och andelen hårdgjord yta ökar. Exploateringen kommer att innebära ingrepp i delar av den gröna korridoren mellan Järnbärarvägen och Tankebyggarbacken. För byggnationen kommer några värdeelement som några äldre sälgar och några äldre ekar och granar behöva tas bort. Vid byggnation på höjden mot Tankebyggarbacken krävs större markingrepp för grundläggning av husen, vilket bidrar till att topografin lokalt ändras. En ändring av topografin bidrar till att de träd som växer nedanför utförda markingrepp riskerar att påverkas negativt över tid. Delar av den mest värdefulla naturmarken säkras i detaljplanen genom att marken regleras som park. Ett antal större träd (ekar) inom blivande kvartersmark skyddas med bestämmelse n1 på plankartan. Växtbäddar och förgårdsmark med planteringar bidrar till den biologiska mångfalden.

Kulturliv, idrott och rekreation

Nya bostäder tillskapas i ett område med god tillgång till grönområden, parker och idrottsplatser såsom Bredängsparken, Sätterskogens naturreservat och Sättra idrottsplats. Planförslaget innebär att viss naturmark tas i anspråk. Konsekvensen bedöms som

ringa eftersom marken idag är svårtillgänglig och därför inte används för rekreation.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten i växtbäddar. Med rening i föreslagna växtbäddar reduceras halterna av föroreningar jämfört med befintliga halter i dagvattnet. Ingen större risk för översvämning vid skyfall föreligger inom planområdet. Inom de nya fastigheterna föreslås dagvattenåtgärder med ytligt fördröjningsmagasin med tillräcklig försörjningskapacitet för att risken för översvämning vid skyfall inom och nedströms planområdet inte ska förvärras med planerad exploatering. Miljökvalitetsnormen för luft och buller klaras för planområdet. Inga kända källor till markföroreningar finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet. Ledningsomläggning på allmän platsmark kommer behöva utföras för att möjliggöra för den nya exploateringen. Skyddsavstånd till befintlig nätstation har beaktats och säkrats inom planen. Befintliga ledningar säkrats inom planen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 28 februari till 11 april 2023. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Skärholmens bibliotek, Bredholmsgatan 4 i Skärholmen, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2023-03-13 i Skärholmens bibliotek, Bredholmsgatan 4, Skärholmen där cirka 30 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015 -17268) samt att under 2017 att godkänna ”Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen”, som en del av lägesredovisningen för Fokus Skärholmen.

Aktuellt planärende behandlades i stadsbyggnadsnämnden 9 december 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter från remissinstanser gäller markens stabilitet, skyddsavstånd till befintlig nätstation för elektromagnetisk strålning, hantering av dagvatten och avfall samt påverkan på befintliga träd. Övriga synpunkter berör fastighetsrättsliga frågor, placering av samt hänsyn till befintliga ledningar och nätstation. De flesta boende framför synpunkter om placering av hus mot Tankebyggarbacken, byggnadshöjder, närhet till befintliga bostäder, lågt p-tal, försämrade boendekvaliteter, trafiksäkerhet och risker för skador på befintliga radhus i samband med sprängningar i byggskedet. Boende i radhus motsätter sig nybyggnation av flerbostadshus vid Tankebyggarbacken.

Med anledning framförda synpunkter under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Bebyggelsevolym och form vid Tankebyggarbacken.
- Placering och angöring till norra huset mot Järnbärvägen
- Komplettering av redan framtagna utredningar kring dagvatten och geoteknik.
- Framtagande av fågelinventering.
- Mindre justeringar av byggrätt för befintlig nätstation.
- Översyn av befintliga ledningar och U-området på plankartan.
- Förtydligande text om skyddsavståndet till nätstation och antal borttagna träd i planbeskrivningen.
- Medgivande av solpaneler
- Sophantering

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 2024

Antagande SBN: juni 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören 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 ser positivt på ett tillskott av 80 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Kontoret bedömer att tillskottet av nya bostäder och mer levande stadsrum motiverar att naturmark tas i anspråk och att det kollektivtrafiknära läget motiverar ett lägre parkeringstal.

Stadsbyggnadskontoret delar länsstyrelsens synpunkt att risk för översvämning vid skyfall samt ras och skred måste studeras vidare inför granskningen. Dagvattenutredningen kommer att uppdateras för att tillgodose inkomna synpunkter från remisstanserna. Angående synpunkter från boende anser kontoret att förslaget är väl avvägt i förhållande till den befintliga bebyggelsens längs Järnbärravägen. Inför granskningen föreslås att alternativa bebyggelsetypologier vid Tankebyggarbacken studeras vidare. Detta kan innebära en minskning av det totala antalet bostäder. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget kan medföra förändrade ljusförhållanden och utsikt samt konkurrens om parkeringsplatser på allmän platsmark. Kontoret menar samtidigt att förtätning och utveckling av området i syfte att möjliggöra nya bostäder i goda kollektivtrafiklägen inte bedöms som möjlig att genomföras utan påverkan på omgivningen.

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 samt att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT